

Договор №  
участия в долевом строительстве

г. Краснодар \_\_\_\_\_ 2017 г.

**Общество с ограниченной ответственностью Инвестиционно-строительная компания «РАС» (ООО ИСК «РАС»)** (ОГРН 1092366009911, ИНН 2320178702), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице в лице Мелик-Акопян Сирануш Акоповны, действующей на основании доверенности (23АА6404007 от 14.10.2016г.), с одной стороны, и

**Гражданин РФ – Ф.И.О.**, дата рождения -----, место рождения: паспорт -----, выдан -----, код подразделения -----, зарегистрированный по адресу:-----, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны,

при совместном наименовании «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. В соответствии с настоящим договором и на условиях, им предусмотренных, Застройщик, выступающий заказчиком строительства Объекта «Жилого комплекса «Парусная регата». Внесение изменений в проектную документацию 1 и 2 очередь строительства.» 2 этап - Секция 2- многоквартирный 25-этажный жилой дом в жилом комплексе «Парусная регата», расположенный по адресу: Краснодарский Край, г. Краснодар, ул. Автолюбителей, 1/Д в Карасунском внутригородском округе (далее по тексту – Объект) на земельном участке площадью 17 499 кв. м. с кадастровым номером 23:43:0426011:2169 (далее по тексту – Земельный участок), принадлежащем Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 24.05.2013, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серия 23-АН №644455, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 07.04.2015г., обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) дом и после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства соответствующий объект долевого строительства, предусмотренный настоящим договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию дома принять передаваемый ему Застройщиком объект долевого строительства, предусмотренный настоящим договором.

1.2 Объектом долевого строительства по настоящему договору является жилое помещение (тип) со строительным (условным) номером \_\_\_ - \_\_\_ (далее по тексту – **Квартира**) на \_\_\_ этаже 25-этажного жилого дома Секция 2 (общей площадью 16 580,65 кв.м.) Объекта, указанного в п.1.1. настоящего договора, имеющее следующие проектные характеристики:

<b>Материал наружных стен жилого дома</b>	1. Наружная стена: а) железобетон; б) керамзитобетонный стеновой блок; 2. Теплоизоляционная плита из каменной ваты; 3. Штукатурка; 4. Покраска.
<b>Материал поэтажных перекрытий жилого дома</b>	Монолитная железобетонная плита.
<b>Класс энергоэффективности</b>	В (высокий)
<b>Класс сейсмостойкости</b>	7 баллов

<b>Общая площадь квартиры (кв.м.)</b>	
<b>Общая приведенная площадь квартиры (кв.м.)</b>	
<b>Количество комнат (шт.)</b>	
<b>Площадь комнат (кв.м.)</b>	
<b>Количество помещений вспомогательного назначения (шт.)</b>	
<b>Площадь помещений вспомогательного назначения (кв.м.)</b>	
<b>Количество лоджий, веранд, балконов, террас (шт.)</b>	
<b>Площадь лоджий, веранд, балконов, террас, в том числе с учетом понижающих коэффициентов (кв.м.)</b>	

Фактическая площадь квартиры определяется органом технической инвентаризации после ввода дома в эксплуатацию, с учетом понижающих коэффициентов балконов и лоджий и указывается в акте приёма-передачи.

Местоположение квартиры на плане этажа дома указано в Приложении № 1 к настоящему договору.

Одновременно с приобретением прав на квартиру, Участник долевого строительства также приобретает права на общее имущество в доме в объемах, порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

## **2. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

- 2.1 Цена настоящего договора (далее – Цена Договора) определяется как подлежащая уплате Участником долевого строительства по Договору сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства (90%) и денежных средств на оплату услуг застройщика (10%).  
Цена Договора определяется Сторонами из расчета \_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей 00 копеек за один квадратный метр общей приведенной площади Квартиры, Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, из которых:  
- \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рубль 00 копейки (90%) - возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства;  
- \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек (10%) - оплата услуг застройщика.
- 2.2. Участник долевого строительства обязуется произвести оплату цены договора в полном размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек путем безналичного перечисления на расчетный счет Застройщика в течение 5 (пяти) дней со дня государственной регистрации договора.
- 2.3. Стоимость одного квадратного метра общей приведенной площади Квартиры является фиксированной. Цена договора, предусмотренная п. 2.1. настоящего договора, не подлежит изменению при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены договора, предусмотренных п. 2.2. настоящего договора, за исключением случаев, предусмотренных п. 2.5 и 5.2. договора.
- 2.4. Окончательная цена договора подлежит установлению после получения результатов технической инвентаризации и определения фактической приведенной площади Квартиры.
- 2.5. Если в результате проведения технической инвентаризации Квартиры уполномоченной организацией будет установлено, что фактическая приведенная площадь Квартиры больше либо меньше, более чем на 1 кв. м, указанной в п.1.2 Договора, то Стороны до подписания акта приема-передачи Квартиры производят взаиморасчеты, исходя из стоимости одного квадратного метра площади, определенной в п. 2.1 Договора.

- 2.6. Любые денежные средства по настоящему договору считаются уплаченными Застройщику Участником долевого строительства с момента внесения Участником денежных средств в кредитную организацию, на расчетный счет Застройщика, в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.
- 2.7. Оплата цены договора, предусмотренная п.2.1 настоящего договора, не рассматривается Сторонами как коммерческий либо товарный кредит.
- 2.8. Участник долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта по требованию Застройщика в течение 14 (четырнадцати) дней обязан произвести сверку взаимных расчетов на момент предъявления такого требования и подписать акт сверки взаимных расчетов либо представить мотивированный отказ от подписания такого акта.
- 2.9. Окончательный расчет между Застройщиком и Участником долевого строительства осуществляется не позднее 30 (тридцать) дней с момента подписания акта сверки взаимных расчетов.

### **3. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК**

- 3.1. Гарантийный срок на квартиру как объект долевого строительства, устанавливаемый настоящим договором, составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на инженерное и технологическое оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года с даты подписания Акта приема-передачи.
- 3.2. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) квартиры, инженерного и технологического оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

### **4. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ**

- 4.1. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию – **2 квартал 2018 года.**  
Срок передачи квартиры Участнику долевого строительства – в течение 60 дней после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию.  
Застройщик вправе ввести дом в эксплуатацию и передать Участнику долевого строительства квартиру досрочно.  
Срок строительства и получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию может быть изменен в случае внесения изменений в проектную документацию и проектную декларацию. В случае если строительство дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Участник

долевого строительства обязан в течение 10-ти (десяти) календарных дней с момента получения предложения рассмотреть его и дать ответ.

- 4.2. Квартира передается Участнику долевого строительства в состоянии, соответствующем условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, с учетом обычных в строительстве погрешностей и (или) отклонений.
- При этом допускаются без согласования с Участником долевого строительства и иные отступления от условий договора и иных обязательных требований, указанных в абз.1 настоящего пункта, если они не ухудшают качества квартиры и не делают ее непригодной для предусмотренного договором использования.
- 4.3. После получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию, при условии полной оплаты Участником долевого строительства цены договора, предусмотренной п. 2.1., п. 2.2. настоящего договора, Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства квартиру в степени готовности: предчистовая отделка (штукатурка стен и стяжка пола), без установки межкомнатных дверей и сантехнического оборудования (раковины, ванна, унитаз), без прокладки трубопроводов от стояков к сантехническим приборам. В квартире на окнах устанавливается пластиковый стеклопакет с подоконной доской, устанавливаются приборы учета электроэнергии, холодной и горячей воды, производится разводка и установка приборов отопления и тепловых счетчиков, проводится внутренняя электропроводка, устанавливается входная металлическая дверь с замком. Застекление лоджий (балконов) в соответствии с проектом.
- 4.4. Передача квартиры Застройщиком и принятие её Участником долевого строительства осуществляется по акту приёма-передачи, подписываемому сторонами, с приложением инструкции по эксплуатации квартиры.
- 4.5. Участник долевого строительства обязуется приступить к принятию квартиры по истечении пятнадцати дней с момента получения уведомления от Застройщика о вводе дома в эксплуатацию и о готовности передать квартиру. Участник обязуется принять объект в течение 10-ти (десяти) календарных дней по истечении срока, в который Участник обязан приступить к принятию объекта, путем подписания передаточного акта либо в этот же срок представить в письменной форме мотивированный отказ от подписания акта приема-передачи квартиры. При уклонении либо отказе Участника долевого строительства от принятия квартиры и (или) подписания акта приема-передачи, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, составляет односторонний акт приема-передачи помещения, после чего квартира считается переданной Участнику долевого строительства, а Застройщик – исполнившим свои обязательства по настоящему договору. Копия одностороннего акта направляется Участнику долевого строительства почтовым отправлением.
- 4.6. С даты подписания сторонами либо Застройщиком в случаях, допускаемых действующим законодательством РФ и настоящим договором, акта приема-передачи квартиры:
- обязательства Застройщика по настоящему договору считаются надлежаще исполненными в полном объеме;
  - риски случайной гибели и случайного повреждения квартиры и, в части, пропорциональной общей площади квартиры, - общего имущества дома, переходят к Участнику долевого строительства;
  - Участник долевого строительства самостоятельно несёт все расходы по содержанию, ремонту и эксплуатации квартиры, оплате коммунальных услуг (в т.ч. за всех физических лиц, фактически проживающих в квартире), а также участвует соразмерно с общей площадью квартиры в расходах, связанных с обслуживанием и эксплуатацией дома в целом, в т.ч. мест общего пользования и придомовой территории;

- Участник долевого строительства самостоятельно несёт всю ответственность, связанную с эксплуатацией квартиры, в том числе перед третьими лицами в случае причинения вреда (ущерба) им и (или) их имуществу в связи с владением, пользованием и распоряжением квартирой.
- 4.7. Участник долевого строительства не позднее тридцати календарных дней с даты подписания акта приёма-передачи квартиры либо получения от Застройщика уведомления об одностороннем подписании акта приёма-передачи обязан сдать все необходимые документы для государственной регистрации своего права собственности на квартиру в соответствующий орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество сделок с ним.
- 4.8. Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счёт осуществляет все действия, связанные с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на квартиру.
- 4.9. Участник долевого строительства обязан в срок, не позднее 3-х рабочих дней с даты получения выписки из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на квартиру, предоставить копию указанной выписки Застройщику.
- 4.10. Участник долевого строительства не вправе передавать (уступать) свои права и (или) обязанности по настоящему договору, в том числе путём уступки прав требования и (или) перевода долга, полностью либо в части, третьим лицам, сдавать их в залог, без письменного согласия Застройщика, если сумма договора оплачена участником долевого строительства не в полном объеме.
- 4.11. Участник долевого строительства обязуется в течении 5-ти (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки по настоящему договору уведомить Застройщика о замене лиц в обязательстве с приложением оригинала зарегистрированного в соответствующем органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним экземпляра договора уступки.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

- 5.1. За неисполнение либо ненадлежащее исполнение настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством РФ.
- 5.2. В случае нарушения Участником долевого строительства указанных в пункте 2.2. настоящего договора сроков оплаты цены договора, Участник долевого строительства оплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
- 5.3. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и не предотвратимых в данных условиях обстоятельств, возникших после заключения настоящего договора. К таким обстоятельствам относятся: стихийные бедствия, войны, блокады, забастовки, изменение законодательства РФ, запреты органов власти, другие чрезвычайные обстоятельства, препятствующие исполнению сторонами своих обязательств. Наступление форс-мажорных обстоятельств приостанавливает исполнением сторонами обязательств по договору на период действия данных обстоятельств и устранения их последствий. Если обстоятельства непреодолимой силы продлятся более трех месяцев, стороны обязаны принять решение о дальнейшем действии или прекращении договора.

- 5.4. За просрочку, необоснованный отказ или уклонение Участника от подписания Акта сверки взаиморасчетов, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,01% от Цены Договора за каждый день просрочки.
- 5.5. В случае необоснованного отказа или уклонения Участника от осуществления действий, связанных с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на квартиру, Участник возмещает Застройщику понесенные расходы по содержанию имущества, возникшие с момента передачи квартиры по акту приема-передачи.
- 5.6. В случае несоблюдения Участником сроков, указанных в п. 4.7. настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику все налоговые расходы, понесенные Застройщиком.
- 5.7. В случае несоблюдения Участником сроков, указанных в п.п. 4.9., 4.11 настоящего Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,01% от Цены Договора за каждый день просрочки.
- 5.8. В обеспечение исполнения обязательств застройщика по договору с момента государственной регистрации договора у участника долевого строительства считаются находящимися в залоге земельный участок и строящиеся на этом земельном участке объекты недвижимости.
- 5.9. Исполнение застройщиком договорных обязательств обеспечено Страхованием. Страхователь – "Региональная страховая компания". Адрес: 127018, Москва г, Складочная ул, дом № 1, стр. 15, тел.: 8 (495) 4624415, ИНН 1832008660, КПП 997950001, лицензия на осуществление взаимного страхования СИ № 0072 от 17.07.2015г., р/с 40701810040130000017 в Российский Национальный Коммерческий Банк (ПАО) г.Симферополь к/с 30101810335100000607, БИК 043510607.

## **6. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

- 6.1. Если Участник долевого строительства не внёс платежи на условиях, предусмотренных пунктами 2.1 и 2.2. настоящего договора, при внесении платежей в предусмотренный договором период, систематическом нарушении участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушении срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочке внесения платежа в течение более чем два месяца, Застройщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор. Расторжение договора Застройщиком производится не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При этом внесённые Участником долевого строительства по настоящему договору денежные средства подлежат возврату в сумме фактически внесенных денежных средств.
- 6.2. При расторжении настоящего договора по соглашению сторон, за исключением случаев, дающих Участнику долевого строительства право на расторжение договора в соответствии с пунктами 1., 1.1. ст.9 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», фактически внесенные денежные средства возвращаются Участнику долевого строительства в течение 1 месяца с момента государственной регистрации соглашения о расторжении настоящего договора.
- 6.3. При расторжении договора по основаниям, указанным в пунктах 6.1, 6.2. Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства выплаты компенсации понесенных в ходе исполнения настоящего договора расходов, в размере, не превышающем 5 % (пяти процентов) от цены Договора. Указанная сумма расходов может быть удержана из средств Участника долевого строительства, подлежащих возврату.

6.4. В случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

## 7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 7.1. Участник долевого строительства не вправе осуществлять какие-либо реконструкции, перепланировки, переоборудования и переустройства в квартире, каким-либо образом изменять ее техническое состояние, а также производить изменение фасада дома, изменять назначение помещений до государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на квартиру.
- 7.2. Информация о деятельности Застройщика и о Жилом комплексе «Парусная регата». Внесение изменений в проектную документацию 1 и 2 очередь строительства.» 2 этап - Секция 2- многоквартирный 25-этажный жилой дом в жилом комплексе «Парусная регата», расположенном по адресу: Краснодарский Край, г. Краснодар, ул. Автолюбителей, 1/Д в Карасунском внутригородском округе (далее по тексту – Объект) на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0426011:1641, опубликована на официальном сайте Застройщика <http://www.ras23.ru>.
- 7.3. Застройщик имеет право с согласования с Участниками долевого строительства решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций за исключением квартиры, являющейся предметом настоящего договора, назначения помещений.
- 7.4. Застройщик без доверенности ведет общие дела по строительству дома и совершает все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами.
- 7.5. Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на присоединение к долевному участию в строительстве дома иных участников долевого строительства.
- 7.6. В случае если по окончании строительства дома в соответствии с проектной документацией и условиями настоящего договора и взаиморасчетов между сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые считаются в качестве дополнительного вознаграждения Застройщика.
- 7.7. За счет вносимых Участником долевого строительства денежных средств Застройщик осуществляет любые расходы, связанные со строительством дома, в том числе, компенсирует расходы понесенные Застройщиком до заключения настоящего договора.
- 7.8. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.
- 7.9. Изменение либо прекращение настоящего договора ранее момента полного исполнения Сторонами предусмотренных в нем обязательств возможно по основаниям, допускаемым настоящим договором и (или) действующим законодательством РФ, и в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством РФ, подлежит государственной регистрации.
- Государственная регистрация настоящего договора, его изменения, прекращения, уступки прав требования и (или) перевода долга по нему и т.п. в части уплаты предусмотренных действующим законодательством РФ обязательных платежей, подготовки необходимых для такой регистрации документов Участника долевого строительства и представление интересов Участника долевого строительства в процессе такой регистрации, осуществляется за счет Участника долевого строительства.

## 8.ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 8.1. Стороны руководствуются действующим законодательством РФ, в том числе Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", так же в случаях, не предусмотренных настоящим договором.
- 8.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, которое подлежит обязательной государственной регистрации в соответствующем органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и вступают в силу с момента государственной регистрации.
- 8.3. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.
- 8.4. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение трех рабочих дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.
- 8.5. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения по настоящему Договору, с которыми закон или сделка связывает гражданско-правовые последствия для другого лица, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения ему или его представителю, совершаются в письменной форме в виде заказного письма с уведомлением и описью вложения, направленным в отношении Застройщика в соответствии с его реквизитами, а в отношении Участника по его адресу, указанному в договоре. Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.
- 8.6. Участник дает согласие на обработку Застройщиком своих персональных данных, содержащихся в настоящем договоре, т.е. на совершение действий, предусмотренных п. 3 ч. 1 ст. 3 ФЗ РФ «О персональных данных» в целях заключения, исполнения настоящего договора.
- 8.7. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, стороны будут разрешать путем переговоров. Обязателен досудебный претензионный порядок урегулирования споров, при котором сторона, получивший претензию с приложением документов, обосновывающих требования, обязан направить мотивированный ответ в течение десяти календарных дней с даты получения претензии. В случае не достижения соглашения, спор подлежит рассмотрению в порядке, установленном действующим законодательством РФ. В случае, если истцом в возникшем споре является Застройщик, разрешение данного спора подлежит по месту нахождения Застройщика.
- 8.8. Настоящий договор составлен в трёх подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых один – для соответствующего органа по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, один – для Участника долевого строительства, один – для Застройщика.
  - Приложение № 1 – План объекта;
  - Приложение № 2 – Согласие на обработку персональных данных;

**Реквизиты, подписи и печать Сторон:**  
**«Участник долевого строительства»:**

**Застройщик:**

**ООО ИСК «РАС»**

Юридический адрес: 350058, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Старокубанская, дом №92

ОГРН 1092366009911

ИНН 2320178702

КПП 230901001

Банк: Филиал №2351 ВТБ24 (ПАО)

р/сч. 40702810207550007482

к/с 30101810900000000585

БИК 040349585

Банк: Краснодарское отделение № 8619 ПАО

Сбербанк

р/с 40702810430000002966

к/с 30101810100000000602

БИК 040349602

Тел. 8-988-1-488-488

Гражданин РФ

\_\_\_\_\_ И.О. Фамилия

\_\_\_\_\_ С.А. Мелик-Акопян

М.П.

Приложение №1  
к договору №\_\_/\_\_/\_\_-\_\_/\_\_.17  
участия в долевом строительстве

План объекта

Участник долевого строительства

\_\_\_\_\_ И.О. Фамилия

Застройщик  
ООО ИСК«РАС»

\_\_\_\_\_ С.А. Медик-Акопян  
М.П.

Приложение №2  
к договору № \_\_/\_\_/\_\_.17  
участия в долевом строительстве

Генеральному директору ООО ИСК «РАС»  
Фамилия Имя Отчество

СОГЛАСИЕ  
на обработку персональных данных

Я, Фамилия Имя Отчество, во исполнение Федерального закона РФ от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», постановлений Правительства Российской Федерации от 17 ноября 2007 г. № 781 «Об утверждении Положения об обеспечении безопасности персональных данных при их обработке в информационных системах персональных данных» и от 15 сентября 2008 г. № 687 «Об утверждении Положения об особенностях обработки персональных данных, осуществляемой без использования средств автоматизации» **даю согласие** Обществу с ограниченной ответственностью инвестиционно-строительная компания «РАС» (далее – Оператор) на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку моих персональных данных, а именно - действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу, за исключением передачи моих персональных данных без моего дополнительного письменного согласия государственным и муниципальным органам управления, правоохранительным органам), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, в целях обеспечения соблюдения российского законодательства, в том числе Закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...» и иных нормативных правовых актов, улучшения обслуживания клиентов, направления рекламных материалов, составления обезличенной статистики, формирования ценовой и маркетинговой политики организации.

Под персональными данными я понимаю любую информацию, относящуюся ко мне как к субъекту персональных данных, в том числе мою фамилию, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, паспортные данные, контактный телефон, адрес электронной почты, идентификационный номер налогоплательщика, свидетельство государственного пенсионного страхования, условия заключенных с Оператором договоров, профессия, должность, образование и любую другую предоставленную информацию.

Вышеприведенное согласие на обработку моих персональных данных представлено с учетом [п. 2 ст. 6](#) и [п. 2 ст. 9](#) Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных" (ред. от 23.12.2010), в соответствии с которыми обработка персональных данных, осуществляемая на основе федерального закона либо для исполнения договора, стороной в котором я являюсь, может осуществляться Оператором без моего дополнительного согласия. С порядком отзыва<sup>1</sup> согласия на обработку персональных данных ознакомлен. Настоящее согласие выдано без ограничения срока его действия.

---

(Ф.И.О. полностью, подпись)

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2017 года

---

<sup>1</sup> О порядке отзыва согласия из ФЗ «О персональных данных» (№152-ФЗ) «в случае отзыва субъектом персональных данных согласия на обработку своих персональных данных оператор обязан прекратить обработку персональных данных и уничтожить персональные данные в срок, не превышающий трех рабочих дней с даты поступления указанного отзыва, если иное не предусмотрено соглашением между оператором и субъектом персональных данных. Об уничтожении персональных данных оператор обязан уведомить субъекта персональных данных».

Договор №  
участия в долевом строительстве

г. Краснодар \_\_\_\_\_ 2017 г.

**Общество с ограниченной ответственностью Инвестиционно-строительная компания «РАС» (ООО ИСК «РАС»)** (ОГРН 1092366009911, ИНН 2320178702), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице в лице Мелик-Акопян Сирануш Акоповны, действующей на основании доверенности (23АА6404007 от 14.10.2016г.), с одной стороны, и

**Гражданин РФ – Ф.И.О.**, дата рождения -----, место рождения: паспорт -----, выдан -----, код подразделения -----, зарегистрированный по адресу:-----, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны,

при совместном наименовании «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. В соответствии с настоящим договором и на условиях, им предусмотренных, **Застройщик**, выступающий заказчиком строительства Объекта «Жилого комплекса «Парусная регата». Внесение изменений в проектную документацию 1 и 2 очередь строительства.» 2 этап - Секция 3 - многоквартирный 25-этажный жилой дом в жилом комплексе «Парусная регата», расположенный по адресу: Краснодарский Край, г. Краснодар, ул. Автолюбителей, 1/Д в Карасунском внутригородском округе (далее по тексту – Объект) на земельном участке площадью 17 499 кв. м. с кадастровым номером 23:43:0426011:2169 (далее по тексту – Земельный участок), принадлежащем **Застройщику** на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 24.05.2013, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серия 23-АН №644455, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 07.04.2015г., обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) дом и после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства соответствующий объект долевого строительства, предусмотренный настоящим договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию дома принять передаваемый ему **Застройщиком** объект долевого строительства, предусмотренный настоящим договором.

1.2 Объектом долевого строительства по настоящему договору является жилое помещение (тип) со строительным (условным) номером \_\_\_ - \_\_\_ (далее по тексту – **Квартира**) на \_\_\_ этаже 25-этажного жилого дома Секция 3 (общей площадью 16 580,65 кв.м.) Объекта, указанного в п.1.1. настоящего договора, имеющее следующие проектные характеристики:

<b>Материал наружных стен жилого дома</b>	1. Наружная стена: а) железобетон; б) керамзитобетонный стеновой блок; 2. Теплоизоляционная плита из каменной ваты; 3. Штукатурка; 4. Покраска.
<b>Материал поэтажных перекрытий жилого дома</b>	Монолитная железобетонная плита.
<b>Класс энергоэффективности</b>	В (высокий)
<b>Класс сейсмостойкости</b>	7 баллов

<b>Общая площадь квартиры (кв.м.)</b>	
<b>Общая приведенная площадь квартиры (кв.м.)</b>	
<b>Количество комнат (шт.)</b>	
<b>Площадь комнат (кв.м.)</b>	
<b>Количество помещений вспомогательного назначения (шт.)</b>	
<b>Площадь помещений вспомогательного назначения (кв.м.)</b>	
<b>Количество лоджий, веранд, балконов, террас (шт.)</b>	
<b>Площадь лоджий, веранд, балконов, террас, в том числе с учетом понижающих коэффициентов (кв.м.)</b>	

Фактическая площадь квартиры определяется органом технической инвентаризации после ввода дома в эксплуатацию, с учетом понижающих коэффициентов балконов и лоджий и указывается в акте приёма-передачи.

Местоположение квартиры на плане этажа дома указано в Приложении № 1 к настоящему договору.

Одновременно с приобретением прав на квартиру, Участник долевого строительства также приобретает права на общее имущество в доме в объемах, порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

## **2. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

- 2.1 Цена настоящего договора (далее – Цена Договора) определяется как подлежащая уплате Участником долевого строительства по Договору сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства (90%) и денежных средств на оплату услуг застройщика (10%).  
Цена Договора определяется Сторонами из расчета \_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей 00 копеек за один квадратный метр общей приведенной площади Квартиры, Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, из которых:  
- \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рубль 00 копейки (90%) - возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства;  
- \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек (10%) - оплата услуг застройщика.
- 2.2. Участник долевого строительства обязуется произвести оплату цены договора в полном размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек путем безналичного перечисления на расчетный счет Застройщика в течение 5 (пяти) дней со дня государственной регистрации договора.
- 2.3. Стоимость одного квадратного метра общей приведенной площади Квартиры является фиксированной. Цена договора, предусмотренная п. 2.1. настоящего договора, не подлежит изменению при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены договора, предусмотренных п. 2.2. настоящего договора, за исключением случаев, предусмотренных п. 2.5 и 5.2. договора.
- 2.4. Окончательная цена договора подлежит установлению после получения результатов технической инвентаризации и определения фактической приведенной площади Квартиры.
- 2.5. Если в результате проведения технической инвентаризации Квартиры уполномоченной организацией будет установлено, что фактическая приведенная площадь Квартиры больше либо меньше, более чем на 1 кв. м, указанной в п.1.2 Договора, то Стороны до подписания акта приема-передачи Квартиры производят взаиморасчеты, исходя из стоимости одного квадратного метра площади, определенной в п. 2.1 Договора.

- 2.6. Любые денежные средства по настоящему договору считаются уплаченными Застройщику Участником долевого строительства с момента внесения Участником денежных средств в кредитную организацию, на расчетный счет Застройщика, в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.
- 2.7. Оплата цены договора, предусмотренная п.2.1 настоящего договора, не рассматривается Сторонами как коммерческий либо товарный кредит.
- 2.8. Участник долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта по требованию Застройщика в течение 14 (четырнадцати) дней обязан произвести сверку взаимных расчетов на момент предъявления такого требования и подписать акт сверки взаимных расчетов либо представить мотивированный отказ от подписания такого акта.
- 2.9. Окончательный расчет между Застройщиком и Участником долевого строительства осуществляется не позднее 30 (тридцать) дней с момента подписания акта сверки взаимных расчетов.

### **3. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК**

- 3.1. Гарантийный срок на квартиру как объект долевого строительства, устанавливаемый настоящим договором, составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на инженерное и технологическое оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года с даты подписания Акта приема-передачи.
- 3.2. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) квартиры, инженерного и технологического оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

### **4. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ**

- 4.1. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию – **2 квартал 2018 года.**  
Срок передачи квартиры Участнику долевого строительства – в течение 60 дней после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию.  
Застройщик вправе ввести дом в эксплуатацию и передать Участнику долевого строительства квартиру досрочно.  
Срок строительства и получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию может быть изменен в случае внесения изменений в проектную документацию и проектную декларацию. В случае если строительство дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Участник

долевого строительства обязан в течение 10-ти (десяти) календарных дней с момента получения предложения рассмотреть его и дать ответ.

- 4.2. Квартира передается Участнику долевого строительства в состоянии, соответствующем условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, с учетом обычных в строительстве погрешностей и (или) отклонений.  
При этом допускаются без согласования с Участником долевого строительства и иные отступления от условий договора и иных обязательных требований, указанных в абз.1 настоящего пункта, если они не ухудшают качества квартиры и не делают ее непригодной для предусмотренного договором использования.
- 4.3. После получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию, при условии полной оплаты Участником долевого строительства цены договора, предусмотренной п. 2.1., п. 2.2. настоящего договора, Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства квартиру в степени готовности: предчистовая отделка (штукатурка стен и стяжка пола), без установки межкомнатных дверей и сантехнического оборудования (раковины, ванна, унитаз), без прокладки трубопроводов от стояков к сантехническим приборам. В квартире на окнах устанавливается пластиковый стеклопакет с подоконной доской, устанавливаются приборы учета электроэнергии, холодной и горячей воды, производится разводка и установка приборов отопления и тепловых счетчиков, проводится внутренняя электропроводка, устанавливается входная металлическая дверь с замком. Застекление лоджий (балконов) в соответствии с проектом.
- 4.4. Передача квартиры Застройщиком и принятие её Участником долевого строительства осуществляется по акту приёма-передачи, подписываемому сторонами, с приложением инструкции по эксплуатации квартиры.
- 4.5. Участник долевого строительства обязуется приступить к принятию квартиры по истечении пятнадцати дней с момента получения уведомления от Застройщика о вводе дома в эксплуатацию и о готовности передать квартиру. Участник обязуется принять объект в течение 10-ти (десяти) календарных дней по истечении срока, в который Участник обязан приступить к принятию объекта, путем подписания передаточного акта либо в этот же срок представить в письменной форме мотивированный отказ от подписания акта приема-передачи квартиры. При уклонении либо отказе Участника долевого строительства от принятия квартиры и (или) подписания акта приема-передачи, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, составляет односторонний акт приёма-передачи помещения, после чего квартира считается переданной Участнику долевого строительства, а Застройщик – исполнившим свои обязательства по настоящему договору. Копия одностороннего акта направляется Участнику долевого строительства почтовым отправлением.
- 4.6. С даты подписания сторонами либо Застройщиком в случаях, допускаемых действующим законодательством РФ и настоящим договором, акта приёма-передачи квартиры:
  - обязательства Застройщика по настоящему договору считаются надлежаще исполненными в полном объеме;
  - риски случайной гибели и случайного повреждения квартиры и, в части, пропорциональной общей площади квартиры, - общего имущества дома, переходят к Участнику долевого строительства;
  - Участник долевого строительства самостоятельно несёт все расходы по содержанию, ремонту и эксплуатации квартиры, оплате коммунальных услуг (в т.ч. за всех физических лиц, фактически проживающих в квартире), а также участвует соразмерно с общей площадью квартиры в расходах, связанных с обслуживанием и эксплуатацией дома в целом, в т.ч. мест общего пользования и придомовой территории;

- Участник долевого строительства самостоятельно несёт всю ответственность, связанную с эксплуатацией квартиры, в том числе перед третьими лицами в случае причинения вреда (ущерба) им и (или) их имуществу в связи с владением, пользованием и распоряжением квартирой.
- 4.7. Участник долевого строительства не позднее тридцати календарных дней с даты подписания акта приёма-передачи квартиры либо получения от Застройщика уведомления об одностороннем подписании акта приёма-передачи обязан сдать все необходимые документы для государственной регистрации своего права собственности на квартиру в соответствующий орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество сделок с ним.
- 4.8. Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счёт осуществляет все действия, связанные с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на квартиру.
- 4.9. Участник долевого строительства обязан в срок, не позднее 3-х рабочих дней с даты получения выписки из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на квартиру, предоставить копию указанной выписки Застройщику.
- 4.10. Участник долевого строительства не вправе передавать (уступать) свои права и (или) обязанности по настоящему договору, в том числе путём уступки прав требования и (или) перевода долга, полностью либо в части, третьим лицам, сдавать их в залог, без письменного согласия Застройщика, если сумма договора оплачена участником долевого строительства не в полном объеме.
- 4.11. Участник долевого строительства обязуется в течении 5-ти (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки по настоящему договору уведомить Застройщика о замене лиц в обязательстве с приложением оригинала зарегистрированного в соответствующем органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним экземпляра договора уступки.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

- 5.1. За неисполнение либо ненадлежащее исполнение настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством РФ.
- 5.2. В случае нарушения Участником долевого строительства указанных в пункте 2.2. настоящего договора сроков оплаты цены договора, Участник долевого строительства оплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
- 5.3. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и не предотвратимых в данных условиях обстоятельств, возникших после заключения настоящего договора. К таким обстоятельствам относятся: стихийные бедствия, войны, блокады, забастовки, изменение законодательства РФ, запреты органов власти, другие чрезвычайные обстоятельства, препятствующие исполнению сторонами своих обязательств. Наступление форс-мажорных обстоятельств приостанавливает исполнением сторонами обязательств по договору на период действия данных обстоятельств и устранения их последствий. Если обстоятельства непреодолимой силы продлятся более трех месяцев, стороны обязаны принять решение о дальнейшем действии или прекращении договора.

- 5.4. За просрочку, необоснованный отказ или уклонение Участника от подписания Акта сверки взаиморасчетов, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,01% от Цены Договора за каждый день просрочки.
- 5.5. В случае необоснованного отказа или уклонения Участника от осуществления действий, связанных с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на квартиру, Участник возмещает Застройщику понесенные расходы по содержанию имущества, возникшие с момента передачи квартиры по акту приема-передачи.
- 5.6. В случае несоблюдения Участником сроков, указанных в п. 4.7. настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику все налоговые расходы, понесенные Застройщиком.
- 5.7. В случае несоблюдения Участником сроков, указанных в п.п. 4.9., 4.11 настоящего Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,01% от Цены Договора за каждый день просрочки.
- 5.8. В обеспечение исполнения обязательств застройщика по договору с момента государственной регистрации договора у участника долевого строительства считаются находящимися в залоге земельный участок и строящиеся на этом земельном участке объекты недвижимости.
- 5.9. Исполнение застройщиком договорных обязательств обеспечено Страхованием. Страхователь – "Региональная страховая компания". Адрес: 127018, Москва г, Складочная ул, дом № 1, стр. 15, тел.: 8 (495) 4624415, ИНН 1832008660, КПП 997950001, лицензия на осуществление взаимного страхования СИ № 0072 от 17.07.2015г., р/с 40701810040130000017 в Российский Национальный Коммерческий Банк (ПАО) г.Симферополь к/с 30101810335100000607, БИК 043510607.

## **6. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

- 6.1. Если Участник долевого строительства не внёс платежи на условиях, предусмотренных пунктами 2.1 и 2.2. настоящего договора, при внесении платежей в предусмотренный договором период, систематическом нарушении участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушении срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочке внесения платежа в течение более чем два месяца, Застройщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор. Расторжение договора Застройщиком производится не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При этом внесённые Участником долевого строительства по настоящему договору денежные средства подлежат возврату в сумме фактически внесенных денежных средств.
- 6.2. При расторжении настоящего договора по соглашению сторон, за исключением случаев, дающих Участнику долевого строительства право на расторжение договора в соответствии с пунктами 1., 1.1. ст.9 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», фактически внесенные денежные средства возвращаются Участнику долевого строительства в течение 1 месяца с момента государственной регистрации соглашения о расторжении настоящего договора.
- 6.3. При расторжении договора по основаниям, указанным в пунктах 6.1, 6.2. Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства выплаты компенсации понесенных в ходе исполнения настоящего договора расходов, в размере, не превышающем 5 % (пяти процентов) от цены Договора. Указанная сумма расходов может быть удержана из средств Участника долевого строительства, подлежащих возврату.

6.4. В случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

## 7.ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 7.1. Участник долевого строительства не вправе осуществлять какие-либо реконструкции, перепланировки, переоборудования и переустройства в квартире, каким-либо образом изменять ее техническое состояние, а также производить изменение фасада дома, изменять назначение помещений до государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на квартиру.
- 7.2. Информация о деятельности Застройщика и о Жилом комплексе «Парусная регата». Внесение изменений в проектную документацию 1 и 2 очередь строительства.» 2 этап - Секция 3 - многоквартирный 25-этажный жилой дом в жилом комплексе «Парусная регата», расположенном по адресу: Краснодарский Край, г. Краснодар, ул. Автолюбителей, 1/Д в Карасунском внутригородском округе (далее по тексту – Объект) на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0426011:1641, опубликована на официальном сайте Застройщика <http://www.ras23.ru>.
- 7.3. Застройщик имеет право с согласования с Участниками долевого строительства решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций за исключением квартиры, являющейся предметом настоящего договора, назначения помещений.
- 7.4. Застройщик без доверенности ведет общие дела по строительству дома и совершает все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами.
- 7.5. Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на присоединение к долевному участию в строительстве дома иных участников долевого строительства.
- 7.6. В случае если по окончании строительства дома в соответствии с проектной документацией и условиями настоящего договора и взаиморасчетов между сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые считаются в качестве дополнительного вознаграждения Застройщика.
- 7.7. За счет вносимых Участником долевого строительства денежных средств Застройщик осуществляет любые расходы, связанные со строительством дома, в том числе, компенсирует расходы понесенные Застройщиком до заключения настоящего договора.
- 7.8. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.
- 7.9. Изменение либо прекращение настоящего договора ранее момента полного исполнения Сторонами предусмотренных в нем обязательств возможно по основаниям, допускаемым настоящим договором и (или) действующим законодательством РФ, и в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством РФ, подлежит государственной регистрации.  
Государственная регистрация настоящего договора, его изменения, прекращения, уступки прав требования и (или) перевода долга по нему и т.п. в части уплаты предусмотренных действующим законодательством РФ обязательных платежей, подготовки необходимых для такой регистрации документов Участника долевого строительства и представление интересов Участника долевого строительства в процессе такой регистрации, осуществляется за счет Участника долевого строительства.

## 8.ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 8.1. Стороны руководствуются действующим законодательством РФ, в том числе Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", так же в случаях, не предусмотренных настоящим договором.
- 8.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, которое подлежит обязательной государственной регистрации в соответствующем органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и вступают в силу с момента государственной регистрации.
- 8.3. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.
- 8.4. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение трех рабочих дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.
- 8.5. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения по настоящему Договору, с которыми закон или сделка связывает гражданско-правовые последствия для другого лица, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения ему или его представителю, совершаются в письменной форме в виде заказного письма с уведомлением и описью вложения, направленным в отношении Застройщика в соответствии с его реквизитами, а в отношении Участника по его адресу, указанному в договоре. Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.
- 8.6. Участник дает согласие на обработку Застройщиком своих персональных данных, содержащихся в настоящем договоре, т.е. на совершение действий, предусмотренных п. 3 ч. 1 ст. 3 ФЗ РФ «О персональных данных» в целях заключения, исполнения настоящего договора.
- 8.7. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, стороны будут разрешать путем переговоров. Обязателен досудебный претензионный порядок урегулирования споров, при котором сторона, получивший претензию с приложением документов, обосновывающих требования, обязан направить мотивированный ответ в течение десяти календарных дней с даты получения претензии. В случае не достижения соглашения, спор подлежит рассмотрению в порядке, установленном действующим законодательством РФ. В случае, если истцом в возникшем споре является Застройщик, разрешение данного спора подлежит по месту нахождения Застройщика.
- 8.8. Настоящий договор составлен в трёх подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых один – для соответствующего органа по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, один – для Участника долевого строительства, один – для Застройщика.
  - Приложение № 1 – План объекта;
  - Приложение № 2 – Согласие на обработку персональных данных;

**Реквизиты, подписи и печать Сторон:**  
**«Участник долевого строительства»:**

**Застройщик:**

**ООО ИСК «РАС»**

Юридический адрес: 350058, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Старокубанская, дом №92

ОГРН 1092366009911

ИНН 2320178702

КПП 230901001

Банк: Филиал №2351 ВТБ24 (ПАО)

р/сч. 40702810207550007482

к/с 30101810900000000585

БИК 040349585

Банк: Краснодарское отделение № 8619 ПАО

Сбербанк

р/с 40702810430000002966

к/с 30101810100000000602

БИК 040349602

Тел. 8-988-1-488-488

Гражданин РФ

\_\_\_\_\_ И.О. Фамилия

\_\_\_\_\_ С.А. Мелик-Акопян

М.П.

Приложение №1  
к договору №\_\_/\_\_/\_\_-\_\_/\_\_.17  
участия в долевом строительстве

План объекта

Участник долевого строительства

\_\_\_\_\_ И.О. Фамилия

Застройщик  
ООО ИСК«РАС»

\_\_\_\_\_ С.А. Медик-Акопян  
М.П.

Приложение №2  
к договору № \_\_/\_\_/\_\_.17  
участия в долевом строительстве

Генеральному директору ООО ИСК «РАС»  
Фамилия Имя Отчество

СОГЛАСИЕ  
на обработку персональных данных

Я, Фамилия Имя Отчество, во исполнение Федерального закона РФ от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», постановлений Правительства Российской Федерации от 17 ноября 2007 г. № 781 «Об утверждении Положения об обеспечении безопасности персональных данных при их обработке в информационных системах персональных данных» и от 15 сентября 2008 г. № 687 «Об утверждении Положения об особенностях обработки персональных данных, осуществляемой без использования средств автоматизации» **даю согласие Обществу с ограниченной ответственностью инвестиционно-строительная компания «РАС» (далее – Оператор)** на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку моих персональных данных, а именно - действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу, за исключением передачи моих персональных данных без моего дополнительного письменного согласия государственным и муниципальным органам управления, правоохранительным органам), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, в целях обеспечения соблюдения российского законодательства, в том числе Закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...» и иных нормативных правовых актов, улучшения обслуживания клиентов, направления рекламных материалов, составления обезличенной статистики, формирования ценовой и маркетинговой политики организации.

Под персональными данными я понимаю любую информацию, относящуюся ко мне как к субъекту персональных данных, в том числе мою фамилию, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, паспортные данные, контактный телефон, адрес электронной почты, идентификационный номер налогоплательщика, свидетельство государственного пенсионного страхования, условия заключенных с Оператором договоров, профессия, должность, образование и любую другую предоставленную информацию.

Вышеприведенное согласие на обработку моих персональных данных представлено с учетом [п. 2 ст. 6](#) и [п. 2 ст. 9](#) Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных" (ред. от 23.12.2010), в соответствии с которыми обработка персональных данных, осуществляемая на основе федерального закона либо для исполнения договора, стороной в котором я являюсь, может осуществляться Оператором без моего дополнительного согласия. С порядком отзыва<sup>1</sup> согласия на обработку персональных данных ознакомлен. Настоящее согласие выдано без ограничения срока его действия.

---

(Ф.И.О. полностью, подпись)

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2017 года

---

<sup>1</sup> О порядке отзыва согласия из ФЗ «О персональных данных» (№152-ФЗ) «в случае отзыва субъектом персональных данных согласия на обработку своих персональных данных оператор обязан прекратить обработку персональных данных и уничтожить персональные данные в срок, не превышающий трех рабочих дней с даты поступления указанного отзыва, если иное не предусмотрено соглашением между оператором и субъектом персональных данных. Об уничтожении персональных данных оператор обязан уведомить субъекта персональных данных».

# Договор № участия в долевом строительстве

г. Краснодар \_\_\_\_\_ 2017 г.

**Общество с ограниченной ответственностью Инвестиционно-строительная компания «РАС» (ООО ИСК «РАС»)** (ОГРН 1092366009911, ИНН 2320178702), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице в лице Мелик-Акопян Сирануш Акоповны, действующей на основании доверенности (23АА6404007 от 14.10.2016г.), с одной стороны, и

**Гражданин РФ – Ф.И.О.**, дата рождения -----, место рождения: паспорт -----, выдан -----, код подразделения -----, зарегистрированный по адресу:-----, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны,

при совместном наименовании «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с настоящим договором и на условиях, им предусмотренных, Застройщик, выступающий заказчиком строительства Объекта «Жилой комплекс «Парусная регата» по ул. Автолюбителей в г. Краснодаре» 3 очередь строительства»: 25-этажный жилой дом секция 4, автостоянка №2, встроенно-пристроенное здание административного назначения секция 6, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Автолюбителей, 1/Д (далее по тексту Объект), на земельном участке площадью 17 499 кв. м. с кадастровым номером 23:43:0426011:2169 (далее по тексту – Земельный участок), принадлежащем Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 24.05.2013, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серия 23-АН №644455, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 07.04.2015г., обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) дом и после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства соответствующий объект долевого строительства, предусмотренный настоящим договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию дома принять передаваемый ему Застройщиком объект долевого строительства, предусмотренный настоящим договором.

1.2 Объектом долевого строительства по настоящему договору является жилое помещение (тип) со строительным (условным) номером \_\_\_ - \_\_\_ (далее по тексту – **Квартира**) на \_\_\_ этаже 25-этажного жилого дома Секция 4 (общей площадью 16 580,65 кв.м.) Объекта, указанного в п.1.1. настоящего договора, имеющее следующие проектные характеристики:

<b>Материал наружных стен жилого дома</b>	1. Наружная стена: а) железобетон; б) керамзитобетонный стеновой блок; 2. Теплоизоляционная плита из каменной ваты; 3. Штукатурка; 4. Покраска.
<b>Материал поэтажных перекрытий жилого дома</b>	Монолитная железобетонная плита.
<b>Класс энергоэффективности</b>	В (высокий)
<b>Класс сейсмостойкости</b>	7 баллов

<b>Общая площадь квартиры (кв.м.)</b>	
<b>Общая приведенная площадь квартиры (кв.м.)</b>	
<b>Количество комнат (шт.)</b>	
<b>Площадь комнат (кв.м.)</b>	
<b>Количество помещений вспомогательного назначения (шт.)</b>	
<b>Площадь помещений вспомогательного назначения (кв.м.)</b>	
<b>Количество лоджий, веранд, балконов, террас (шт.)</b>	
<b>Площадь лоджий, веранд, балконов, террас, в том числе с учетом понижающих коэффициентов (кв.м.)</b>	

Фактическая площадь квартиры определяется органом технической инвентаризации после ввода дома в эксплуатацию, с учетом понижающих коэффициентов балконов и лоджий и указывается в акте приёма-передачи.

Местоположение квартиры на плане этажа дома указано в Приложении № 1 к настоящему договору.

Одновременно с приобретением прав на квартиру, Участник долевого строительства также приобретает права на общее имущество в доме в объемах, порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

## **2. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

- 2.1 Цена настоящего договора (далее – Цена Договора) определяется как подлежащая уплате Участником долевого строительства по Договору сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства (90%) и денежных средств на оплату услуг застройщика (10%).  
Цена Договора определяется Сторонами из расчета \_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей 00 копеек за один квадратный метр **общей приведенной площади** Квартиры, Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, из которых:  
- \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рубль 00 копейки (90%) - возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства;  
- \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек (10%) - оплата услуг застройщика.
- 2.2. Участник долевого строительства обязуется произвести оплату цены договора в полном размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек путем безналичного перечисления на расчетный счет Застройщика в течение 5 (пяти) дней со дня государственной регистрации договора.
- 2.3. Стоимость одного квадратного метра общей приведенной площади Квартиры является фиксированной. Цена договора, предусмотренная п. 2.1. настоящего договора, не подлежит изменению при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены договора, предусмотренных п. 2.2. настоящего договора, за исключением случаев, предусмотренных п. 2.5 и 5.2. договора.**
- 2.4. Окончательная цена договора подлежит установлению после получения результатов технической инвентаризации и определения фактической **приведенной** площади Квартиры.
- 2.5. Если в результате проведения технической инвентаризации Квартиры уполномоченной организацией будет установлено, что фактическая **приведенная** площадь Квартиры больше либо меньше, более чем на 1 кв. м, указанной в п.1.2 Договора, то Стороны до подписания акта приема-передачи Квартиры производят взаиморасчеты, исходя из стоимости одного квадратного метра площади, определенной в п. 2.1 Договора.

- 2.6. Любые денежные средства по настоящему договору считаются уплаченными Застройщику Участником долевого строительства с момента внесения Участником денежных средств в кредитную организацию, на расчетный счет Застройщика, в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.
- 2.7. Оплата цены договора, предусмотренная п.2.1 настоящего договора, не рассматривается Сторонами как коммерческий либо товарный кредит.
- 2.8. Участник долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта по требованию Застройщика в течение 14 (четырнадцати) дней обязан произвести сверку взаимных расчетов на момент предъявления такого требования и подписать акт сверки взаимных расчетов либо представить мотивированный отказ от подписания такого акта.
- 2.9. Окончательный расчет между Застройщиком и Участником долевого строительства осуществляется не позднее 30 (тридцать) дней с момента подписания акта сверки взаимных расчетов.

### 3. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

- 3.1 Гарантийный срок на квартиру как объект долевого строительства, устанавливаемый настоящим договором, составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на инженерное и технологическое оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года с даты подписания Акта приема-передачи.
- 3.2 Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) квартиры, инженерного и технологического оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

### 4. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

- 4.1. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию – **2 квартал 2018 года.**  
Срок передачи квартиры Участнику долевого строительства – в течение 60 дней после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию.  
Застройщик вправе ввести дом в эксплуатацию и передать Участнику долевого строительства квартиру досрочно.  
Срок строительства и получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию может быть изменен в случае внесения изменений в проектную документацию и проектную декларацию. В случае если строительство дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Участник

долевого строительства обязан в течение 10-ти (десяти) календарных дней с момента получения предложения рассмотреть его и дать ответ.

4.2. Квартира передается Участнику долевого строительства в состоянии, соответствующем условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, с учетом обычных в строительстве погрешностей и (или) отклонений.

При этом допускаются без согласования с Участником долевого строительства и иные отступления от условий договора и иных обязательных требований, указанных в абз.1 настоящего пункта, если они не ухудшают качества квартиры и не делают ее непригодной для предусмотренного договором использования.

4.3. После получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию, при условии полной оплаты Участником долевого строительства цены договора, предусмотренной п. 2.1., п. 2.2. настоящего договора, Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства квартиру в степени готовности: предчистовая отделка (штукатурка стен и стяжка пола), без установки межкомнатных дверей и сантехнического оборудования (раковины, ванна, унитаз), без прокладки трубопроводов от стояков к сантехническим приборам. В квартире на окнах устанавливается пластиковый стеклопакет с подоконной доской, устанавливаются приборы учета электроэнергии, холодной и горячей воды, производится разводка и установка приборов отопления и тепловых счетчиков, проводится внутренняя электропроводка, устанавливается входная металлическая дверь с замком. Застекление лоджий (балконов) в соответствии с проектом.

4.4. Передача квартиры Застройщиком и принятие её Участником долевого строительства осуществляется по акту приёма-передачи, подписываемому сторонами, с приложением инструкции по эксплуатации квартиры.

4.5. Участник долевого строительства обязуется приступить к принятию квартиры по истечении пятнадцати дней с момента получения уведомления от Застройщика о вводе дома в эксплуатацию и о готовности передать квартиру. Участник обязуется принять объект в течение 10-ти (десяти) календарных дней по истечении срока, в который Участник обязан приступить к принятию объекта, путем подписания передаточного акта либо в этот же срок представить в письменной форме мотивированный отказ от подписания акта приема-передачи квартиры. При уклонении либо отказе Участника долевого строительства от принятия квартиры и (или) подписания акта приема-передачи, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, составляет односторонний акт приема-передачи помещения, после чего квартира считается переданной Участнику долевого строительства, а Застройщик – исполнившим свои обязательства по настоящему договору. Копия одностороннего акта направляется Участнику долевого строительства почтовым отправлением.

4.6. С даты подписания сторонами либо Застройщиком в случаях, допускаемых действующим законодательством РФ и настоящим договором, акта приема-передачи квартиры:

- обязательства Застройщика по настоящему договору считаются надлежаще исполненными в полном объеме;
- риски случайной гибели и случайного повреждения квартиры и, в части, пропорциональной общей площади квартиры, - общего имущества дома, переходят к Участнику долевого строительства;
- Участник долевого строительства самостоятельно несёт все расходы по содержанию, ремонту и эксплуатации квартиры, оплате коммунальных услуг (в т.ч. за всех физических лиц, фактически проживающих в квартире), а также участвует соразмерно с общей площадью квартиры в расходах, связанных с обслуживанием и эксплуатацией дома в целом, в т.ч. мест общего пользования и придомовой территории;

- Участник долевого строительства самостоятельно несёт всю ответственность, связанную с эксплуатацией квартиры, в том числе перед третьими лицами в случае причинения вреда (ущерба) им и (или) их имуществу в связи с владением, пользованием и распоряжением квартирой.
- 4.7. Участник долевого строительства не позднее тридцати календарных дней с даты подписания акта приёма-передачи квартиры либо получения от Застройщика уведомления об одностороннем подписании акта приёма-передачи обязан сдать все необходимые документы для государственной регистрации своего права собственности на квартиру в соответствующий орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество сделок с ним.
- 4.8. Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счёт осуществляет все действия, связанные с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на квартиру.
- 4.9. Участник долевого строительства обязан в срок, не позднее 3-х рабочих дней с даты получения выписки из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на квартиру, предоставить копию указанной выписки Застройщику.
- 4.10. Участник долевого строительства не вправе передавать (уступать) свои права и (или) обязанности по настоящему договору, в том числе путём уступки прав требования и (или) перевода долга, полностью либо в части, третьим лицам, сдавать их в залог, без письменного согласия Застройщика, если сумма договора оплачена участником долевого строительства не в полном объеме.
- 4.11. Участник долевого строительства обязуется в течении 5-ти (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки по настоящему договору уведомить Застройщика о замене лиц в обязательстве с приложением оригинала зарегистрированного в соответствующем органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним экземпляра договора уступки.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

- 5.1. За неисполнение либо ненадлежащее исполнение настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством РФ.
- 5.2. В случае нарушения Участником долевого строительства указанных в пункте 2.2. настоящего договора сроков оплаты цены договора, Участник долевого строительства оплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
- 5.3. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и не предотвратимых в данных условиях обстоятельств, возникших после заключения настоящего договора. К таким обстоятельствам относятся: стихийные бедствия, войны, блокады, забастовки, изменение законодательства РФ, запреты органов власти, другие чрезвычайные обстоятельства, препятствующие исполнению сторонами своих обязательств. Наступление форс-мажорных обстоятельств приостанавливает исполнением сторонами обязательств по договору на период действия данных обстоятельств и устранения их последствий. Если обстоятельства непреодолимой силы продлятся более трех месяцев, стороны обязаны принять решение о дальнейшем действии или прекращении договора.

- 5.4. За просрочку, необоснованный отказ или уклонение Участника от подписания Акта сверки взаиморасчетов, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,01% от Цены Договора за каждый день просрочки.
- 5.5. В случае необоснованного отказа или уклонения Участника от осуществления действий, связанных с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на квартиру, Участник возмещает Застройщику понесенные расходы по содержанию имущества, возникшие с момента передачи квартиры по акту приема-передачи.
- 5.6. В случае несоблюдения Участником сроков, указанных в п. 4.7. настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику все налоговые расходы, понесенные Застройщиком.
- 5.7. В случае несоблюдения Участником сроков, указанных в п.п. 4.9., 4.11 настоящего Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,01% от Цены Договора за каждый день просрочки.
- 5.8. В обеспечение исполнения обязательств застройщика по договору с момента государственной регистрации договора у участника долевого строительства считаются находящимися в залоге земельный участок и строящиеся на этом земельном участке объекты недвижимости.
- 5.9. Исполнение застройщиком договорных обязательств обеспечено Страхованием. Страхователь – "Региональная страховая компания". Адрес: 127018, Москва г, Складочная ул, дом № 1, стр. 15, тел.: 8 (495) 4624415, ИНН 1832008660, КПП 997950001, лицензия на осуществление взаимного страхования СИ № 0072 от 17.07.2015г., р/с 40701810040130000017 в Российский Национальный Коммерческий Банк (ПАО) г.Симферополь к/с 30101810335100000607, БИК 043510607.

## 6. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

- 6.1. Если Участник долевого строительства не внёс платежи на условиях, предусмотренных пунктами 2.1 и 2.2. настоящего договора, при внесении платежей в предусмотренный договором период, систематическом нарушении участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушении срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочке внесения платежа в течение более чем два месяца, Застройщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор. Расторжение договора Застройщиком производится не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При этом внесённые Участником долевого строительства по настоящему договору денежные средства подлежат возврату в сумме фактически внесенных денежных средств.
- 6.2. При расторжении настоящего договора **по соглашению сторон**, за исключением случаев, дающих Участнику долевого строительства право на расторжение договора в соответствии с пунктами 1., 1.1. ст.9 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», фактически внесенные денежные средства возвращаются Участнику долевого строительства в течение 1 месяца с момента государственной регистрации соглашения о расторжении настоящего договора.
- 6.3. При расторжении договора по основаниям, указанным в пунктах 6.1, 6.2. Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства выплаты компенсации понесенных в ходе исполнения настоящего договора расходов, в размере, не превышающем 5 % (пяти процентов) от цены Договора. Указанная сумма расходов может быть удержана из средств Участника долевого строительства, подлежащих возврату.

6.4. В случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

## 7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 7.1. Участник долевого строительства не вправе осуществлять какие-либо реконструкции, перепланировки, переоборудования и переустройства в квартире, каким-либо образом изменять ее техническое состояние, а также производить изменение фасада дома, изменять назначение помещений до государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на квартиру.
- 7.2. Информация о деятельности Застройщика и о «Жилом комплексе «Парусная регата» по ул. Автолюбителей в г. Краснодаре» 3 очередь строительства»: 25-этажный жилой дом секция 4, автостоянка №2, встроенно-пристроенное здание административного назначения секция 6, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Автолюбителей, 1/Д (далее по тексту – Объект) на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0426011:1641, опубликована на официальном сайте Застройщика <http://www.ras23.ru>.
- 7.3. Застройщик имеет право с согласования с Участниками долевого строительства решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций за исключением квартиры, являющейся предметом настоящего договора, назначения помещений.
- 7.4. Застройщик без доверенности ведет общие дела по строительству дома и совершает все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами.
- 7.5. Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на присоединение к долевному участию в строительстве дома иных участников долевого строительства.
- 7.6. В случае если по окончании строительства дома в соответствии с проектной документацией и условиями настоящего договора и взаиморасчетов между сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые считаются в качестве дополнительного вознаграждения Застройщика.
- 7.7. За счет вносимых Участником долевого строительства денежных средств Застройщик осуществляет любые расходы, связанные со строительством дома, в том числе, компенсирует расходы понесенные Застройщиком до заключения настоящего договора.
- 7.8. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.
- 7.9. Изменение либо прекращение настоящего договора ранее момента полного исполнения Сторонами предусмотренных в нем обязательств возможно по основаниям, допускаемым настоящим договором и (или) действующим законодательством РФ, и в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством РФ, подлежит государственной регистрации. Государственная регистрация настоящего договора, его изменения, прекращения, уступки прав требования и (или) перевода долга по нему и т.п. в части уплаты предусмотренных действующим законодательством РФ обязательных платежей, подготовки необходимых для такой регистрации документов Участника долевого строительства и представление интересов Участника долевого строительства в процессе такой регистрации, осуществляется за счет Участника долевого строительства.

## 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 8.1. Стороны руководствуются действующим законодательством РФ, в том числе Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", так же в случаях, не предусмотренных настоящим договором.
- 8.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, которое подлежит обязательной государственной регистрации в соответствующем органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и вступают в силу с момента государственной регистрации.
- 8.3. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.
- 8.4. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение трех рабочих дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.
- 8.5. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения по настоящему Договору, с которыми закон или сделка связывает гражданско-правовые последствия для другого лица, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения ему или его представителю, совершаются в письменной форме в виде заказного письма с уведомлением и описью вложения, направленным в отношении Застройщика в соответствии с его реквизитами, а в отношении Участника по его адресу, указанному в договоре. Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.
- 8.6. Участник дает согласие на обработку Застройщиком своих персональных данных, содержащихся в настоящем договоре, т.е. на совершение действий, предусмотренных п. 3 ч. 1 ст. 3 ФЗ РФ «О персональных данных» в целях заключения, исполнения настоящего договора.
- 8.7. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, стороны будут разрешать путем переговоров. Обязателен досудебный претензионный порядок урегулирования споров, при котором сторона, получившая претензию с приложением документов, обосновывающих требования, обязан направить мотивированный ответ в течение десяти календарных дней с даты получения претензии. В случае не достижения соглашения, спор подлежит рассмотрению в порядке, установленном действующим законодательством РФ. В случае, если истцом в возникшем споре является Застройщик, разрешение данного спора подлежит по месту нахождения Застройщика.
- 8.8. Настоящий договор составлен в трёх подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых один – для соответствующего органа по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, один – для Участника долевого строительства, один – для Застройщика.
- Приложение № 1 – План объекта;
  - Приложение № 2 – Согласие на обработку персональных данных;

**Реквизиты, подписи и печать Сторон:**  
**«Участник долевого строительства»:**

**Застройщик:**  
**ООО ИСК «РАС»**

Юридический адрес: 350058, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Старокубанская, дом №92

ОГРН 1092366009911

ИНН 2320178702

КПП 230901001

Банк: Филиал №2351 ВТБ24 (ПАО)

р/сч. 40702810207550007482

к/с 30101810900000000585

БИК 040349585

Банк: Краснодарское отделение № 8619 ПАО

Сбербанк

р/с 40702810430000002966

к/с 30101810100000000602

БИК 040349602

Тел. 8-988-1-488-488

Гражданин РФ

\_\_\_\_\_ И.О. Фамилия

\_\_\_\_\_ С.А. Мелик-Акопян

М.П.

Приложение №1  
к договору №\_\_/\_\_/\_\_-\_\_/\_\_.17  
участия в долевом строительстве

План объекта

Участник долевого строительства

\_\_\_\_\_ И.О. Фамилия

Застройщик  
ООО ИСК«РАС»

\_\_\_\_\_ С.А. Медик-Акопян  
М.П.

Приложение №2  
к договору № \_\_/\_\_/\_\_./\_\_\_.17  
участия в долевом строительстве

Генеральному директору ООО ИСК «РАС»  
Фамилия Имя Отчество

СОГЛАСИЕ  
на обработку персональных данных

Я, Фамилия Имя Отчество, во исполнение Федерального закона РФ от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», постановлений Правительства Российской Федерации от 17 ноября 2007 г. № 781 «Об утверждении Положения об обеспечении безопасности персональных данных при их обработке в информационных системах персональных данных» и от 15 сентября 2008 г. № 687 «Об утверждении Положения об особенностях обработки персональных данных, осуществляемой без использования средств автоматизации» **даю согласие** Обществу с ограниченной ответственностью инвестиционно-строительная компания «РАС» (далее – Оператор) на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку моих персональных данных, а именно - действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу, за исключением передачи моих персональных данных без моего дополнительного письменного согласия государственным и муниципальным органам управления, правоохранительным органам), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, в целях обеспечения соблюдения российского законодательства, в том числе Закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...» и иных нормативных правовых актов, улучшения обслуживания клиентов, направления рекламных материалов, составления обезличенной статистики, формирования ценовой и маркетинговой политики организации.

Под персональными данными я понимаю любую информацию, относящуюся ко мне как к субъекту персональных данных, в том числе мою фамилию, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, паспортные данные, контактный телефон, адрес электронной почты, идентификационный номер налогоплательщика, свидетельство государственного пенсионного страхования, условия заключенных с Оператором договоров, профессия, должность, образование и любую другую предоставленную информацию.

Вышеприведенное согласие на обработку моих персональных данных представлено с учетом [п. 2 ст. 6](#) и [п. 2 ст. 9](#) Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных" (ред. от 23.12.2010), в соответствии с которыми обработка персональных данных, осуществляемая на основе федерального закона либо для исполнения договора, стороной в котором я являюсь, может осуществляться Оператором без моего дополнительного согласия. С порядком отзыва<sup>1</sup> согласия на обработку персональных данных ознакомлен. Настоящее согласие выдано без ограничения срока его действия.

---

(Ф.И.О. полностью, подпись)

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2017 года

---

<sup>1</sup> О порядке отзыва согласия из ФЗ «О персональных данных» (№152-ФЗ) «в случае отзыва субъектом персональных данных согласия на обработку своих персональных данных оператор обязан прекратить обработку персональных данных и уничтожить персональные данные в срок, не превышающий трех рабочих дней с даты поступления указанного отзыва, если иное не предусмотрено соглашением между оператором и субъектом персональных данных. Об уничтожении персональных данных оператор обязан уведомить субъекта персональных данных».