

ДОГОВОР № __/ЛЗ
об участии в долевом строительстве

аул Новая Адыгея Тахтамукайский район Республика Адыгея
_____ две тысячи двадцатого года

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН-СТРОЙ» (ОГРН 1120107001068, ИНН 0107022575, КПП 010701001, место нахождения: 385121, Республика Адыгея, Тахтамукайский район, аул Новая Адыгея, ул. Бжегокайская, д. 19, корпус 1, помещение 8), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Окрояна Артура Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Фамилия Имя Отчество	
пол	
Дата рождения	
Место рождения	
Паспорт	
Адрес регистрации	
телефон	

именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», «**Участник**», с другой стороны, при совместном упоминании «**Стороны**», руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) Объект капитального строительства: «**Жилая застройка в а. Новая Адыгея, ул. Береговая, 1, 3, Тахтамукайского района, Республики Адыгея. Литер 2-9, 14-19. Литер 3,7,8,9 I этап**» (далее по тексту – многоквартирный жилой дом) и после получения разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию передать Участнику соответствующий Объект долевого строительства в собственность при условии надлежащего исполнения Участником своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

1.2. Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке и сроки, установленные Договором при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

1.3. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является жилое помещение (квартира), расположенное в многоквартирном жилом доме – **Литер 3, количество этажей: 4-6. С учетом подвального этажа, количество квартир – 117 шт., площадь застройки – 1622,21 кв.м., площадь здания – 7 738,41 кв.м., общая площадь квартир – 4 597,89 кв.м.** Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участников.

1.4. Предварительное описание Объекта долевого строительства согласно проектной документации:

Квартира:

Номер Квартиры	
Подъезд	
Этаж	
Проектная общая площадь Квартиры(кв.м)	
Окончательная площадь Квартиры определяется после ввода дома в эксплуатацию по данным технической инвентаризации и указывается в акте приема-передачи.	
Количество комнат	

Технические характеристики Объекта долевого строительства согласно проектной документации определены в Приложении №1 к настоящему Договору.

Планировка Объекта долевого строительства указана в плане типового этажа многоквартирного жилого дома в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.5. Ориентировочный срок ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию – **3 квартал 2020 г., но не позднее 30.09.2020 г.** Застройщик вправе ввести многоквартирный жилой дом в эксплуатацию ранее срока, указанного в настоящем пункте Договора.

В случае, если многоквартирный жилой дом не может быть введен в эксплуатацию в указанный срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения срока ввода в эксплуатацию обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора.

Участник обязан рассмотреть предложение об изменении условий Договора и предоставить мотивированный ответ в течение 10 (десяти) дней с момента получения предложения. В случае неполучения Застройщиком в указанный срок мотивированного ответа или получения уведомления об отсутствии адресата по адресу, указанному в настоящем Договоре, Стороны применяют нормы действующего законодательства РФ.

1.6. Застройщик осуществляет строительство (создание) многоквартирного жилого дома на основании Разрешения на строительство № RU 010530420060001-125 от 01.11.2017 г., Приказа от 22.01.2019 г. № 8, Приказа от 19.02.2019 г. № 21, Приказа от 19.09.2019г. №74, выданных Администрацией муниципального образования «Тахтамукайский район» отдел архитектуры, градостроительства и муниципального земельного контроля.

1.7. Строительство многоквартирного жилого дома осуществляется на земельном участке общей площадью 39 970 (тридцать девять тысяч девятьсот семьдесят) кв.м, с кадастровыми номерами - 01:05:2900013:11757 по адресу: Республика Адыгея, Тахтамукайский район, аул Новая Адыгея, улица Береговая, 1.

Земельный участок с кадастровым номером 01:05:2900013:11757 принадлежит Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 08.02.2019 г., о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 12.02.2019 г. сделана запись о государственной регистрации права за номером 01:05:2900013:11757-01/033/2019-3.

Земельный участок относится к категории: - «земли населенных пунктов».

Разрешенное использование земельного участка: «для комплексного освоения в целях жилищного строительства».

1.8. **Информация об Объекте капитального строительства: «Жилая застройка в а. Новая Адыгея, ул. Береговая, 1, 3, Тахтамукайского района, Республики Адыгея. Литер 2-9, 14-19. Литер 3,7,8,9 I этап»** содержится в проектной декларации, размещенной в сети Интернет на сайте - <http://www.dombalans.ru/> в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией, включая изменения и дополнения к декларации.

1.9. В обеспечение исполнения обязательств, принятых Застройщиком по настоящему Договору, земельный участок и Объект капитального строительства считаются находящимися в залоге у Участника с момента государственной регистрации Договора.

С даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строительство (создание) которого было осуществлено с привлечением денежных средств Участника, до даты передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном настоящим Договором, такой Объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Участника. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав данного многоквартирного дома и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком указанного разрешения.

1.10. **Застройщик привлекает средства Участников долевого строительства при условии обязательных отчислений (взносов) Застройщика в Компенсационный Фонд долевого строительства. Функции по формированию компенсационного фонда в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации осуществляет некоммерческая организация «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».**

Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен с правилами формирования компенсационного фонда.

1.11. Выбор строительных и отделочных материалов, оборудования, используемого при строительстве (создании) многоквартирного жилого дома и Объекта долевого строительства осуществляется самостоятельно Застройщиком.

1.12. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора, а также на момент подачи документов в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея для государственной регистрации Договора Объект долевого строительства не отчужден, не обременен правами третьих лиц, в залоге, под арестом и иными запретами не состоит, текущие имущественные обязательства, и права третьих лиц на Объект долевого строительства отсутствуют.

1.13. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает свое согласие:

- на межевание земельного участка с кадастровым номером 01:05:2900013:11757,
- на его разделение на смежные участки, на перераспределение, на объединение земельных

участков,

- на изменение вида разрешенного использования земельного участка (при условии, что такое изменение не препятствует строительству многоквартирного жилого дома Литер 3),
- на снятие с кадастрового учета земельного участка с кадастровым номером 01:05:2900013:11757,
- на постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков,
- на регистрацию прав Застройщика на вновь образованные земельные участки,
- на изменение в правах залога на земельный участок, возникающих согласно Федеральному закону от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», на прекращение права залога на земельный участок с кадастровым номером: 01:05:2900013:11757 в связи с необходимостью его разделения (либо перераспределения) на вновь образованные земельные участки, либо в связи с необходимостью его объединения с другим участком, на возникновение прав залога на один из вновь образованных земельных участков (на котором будет располагаться многоквартирный жилой дом Литер 3),
- на передачу земельного участка с кадастровым номером 01:05:2900013:11757, а также вновь образованных земельных участков - в залог иным участникам долевого строительства многоквартирного жилого дома.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК И СРОКИ ОПЛАТЫ

2.1. Цена 1 (одного) квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства составляет _____,00 () рублей 00 копеек.

2.2. Стоимость Объекта долевого строительства (далее по тексту – «Цена договора») на момент заключения настоящего Договора составляет _____,00 () рублей 00 копеек.

2.3. Цена Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства. Застройщик самостоятельно по своему усмотрению определяет порядок использования денежных средств, уплачиваемых Участником по настоящему Договору, в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.4. Застройщик гарантирует, что Цена Договора является фиксированной и не подлежит изменению в ходе создания Объекта долевого строительства, за исключением случаев предусмотренных настоящим Договором.

2.5. Оплата цены настоящего Договора осуществляется Участником за счет собственных и кредитных денежных средств.

2.6. Участник долевого строительства не позднее 3 (трех) рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея, перечисляет на расчетный счет Застройщика денежные средства в размере _____,00 () рублей 00 копеек согласно банковским реквизитам, указанным в Договоре.

2.7. Окончательные расчеты между Застройщиком и Участником производятся после фактического обмера площади Квартиры, произведенного организацией по технической инвентаризации объектов недвижимости.

При отклонении фактической площади Объекта долевого строительства в сторону увеличения от проектной площади, указанной в п. 1.4. настоящего Договора, Участник производит доплату денежных средств из расчета стоимости 1 кв. метра Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора, в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения соответствующего уведомления.

В случае отклонения фактической площади Объекта долевого строительства от проектной площади в сторону уменьшения Застройщик производит возврат денежных средств за указанную разницу в площади, из расчета стоимости 1 кв. метра Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора.

2.8. Обязательства Участника по оплате стоимости Объектов долевого строительства считаются полностью исполненными со дня поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика в полном объеме.

3. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

3.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется на основании подписываемого Акта приема-передачи в течение 3 (трех) месяцев с даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию.

3.2. Застройщик не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия Объекта долевого строительства обязан направить Участнику сообщение о завершении строительства многоквартирного дома (далее по тексту – Сообщение) о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участников.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Участника, указанному в настоящем Договоре, либо иным способом подтверждающим факт получения Участником сообщения, в том числе путем отправки по электронным каналам связи сети Интернет.

3.3. Участник, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязаны лично (или через представителя, полномочия которого оформлены в соответствии с законодательством РФ) приступить к принятию Объекта в течение 15 (пятнадцати) календарных дней со дня получения указанного сообщения.

3.4. В случае отправки сообщения по почте Участник считается извещенными о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, если сообщение вручено им лично или совершеннолетнему лицу, проживающему совместно с Участником, под расписку на подлежащем возврату почтовом уведомлении о вручении, либо ином документе с указанием даты и времени вручения, а также источника информации.

Участник также считается извещенными о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, если:

1) Участник отказался от получения сообщения, направленного заказным письмом с уведомлением, и этот отказ зафиксирован организацией почтовой связи;

2) несмотря на получение Участником сообщения заказным письмом с уведомлением, Участник не явился для подписания Акта приема – передачи Объекта долевого строительства в установленном порядке, о чем организация почтовой связи уведомила Застройщика;

3) сообщение не вручено в связи с отсутствием Участника по указанному адресу, о чем организация почтовой связи уведомила Застройщика;

4) сообщение вручено уполномоченному лицу Участника либо совершеннолетнему лицу, проживающему совместно с Участником.

В случае, если место жительства Участника неизвестно, сообщение направляется по последнему известному Застройщику месту жительства Участников.

3.5. При уклонении или необоснованном отказе Участника от приемки Объекта долевого строительства Застройщик вправе в течение 15 (пятнадцати) календарных дней со дня истечения срока, предусмотренного для передачи Объекта долевого строительства Участникам, составить акт о передаче Объекта долевого строительства в одностороннем порядке, а также взыскать с Участников штраф в размере 500 (пятьсот) рублей за каждый день просрочки срока приемки Объекта долевого строительства установленного настоящим Договором.

3.6. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства переходит к Участнику с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.7. С момента передачи Объекта долевого строительства, Участник обязуется подписать с эксплуатирующей организацией соглашение о содержании и технической эксплуатации многоквартирного дома (договор управления многоквартирным домом), а также оплачивать коммунальные услуги и участвовать в расходах, связанных с техническим обслуживанием, текущим и капитальным ремонтом всего дома, пропорционально занимаемой площади квартиры в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.8. Участник обязуется в отношении Объекта долевого строительства не производить перепланировок (перенос внутренних перегородок, проемов в несущих стенах, изменение проектного положения сантехнических разводов и стояков, и т.п.) и переустройства (отделочные работы, замена внутреннего оборудования и прочее) до подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства и заключения договора с управляющей компанией, а также получения всех необходимых разрешительных документов и проектной документации, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

В случае несоблюдения настоящего пункта Договора Участник обязан выплатить Застройщику штраф в размере 10 (десяти) % от стоимости Объекта долевого строительства (цены Договора), привести Квартиру в соответствие и возместить убытки. Застройщик не несет ответственности за несвоевременное введение Объекта капитального строительства в эксплуатацию, произошедшим не по вине Застройщика.

3.9. Право требования на получение Объекта долевого строительства и оформления его в собственность возникает у Участника с момента полного исполнения обязательств по оплате стоимости Объекта долевого строительства, в том числе по уплате штрафов, неустойки (пени) за нарушение условий настоящего Договора, если таковые имелись, и после государственной регистрации настоящего Договора, а также при выполнении Участником и Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

4.1. Качество Объекта долевого строительства должно соответствовать условиям настоящего Договора

(Приложение № 1 и 2 к Договору), утвержденной проектно-сметной документации на многоквартирный жилой дом, ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

4.2. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта или с иными недостатками, которые делают его непригодным для использования Участник вправе потребовать от Застройщика по своему выбору, если иное не установлено Договором:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

4.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику в соответствии с настоящим Договором.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня передачи Объекта долевого строительства Участникам в соответствии с настоящим Договором.

4.4. Участник вправе предъявить Застройщику требования о ненадлежащем качестве Объекта долевого строительства после подписания Сторонами Акта приема-передачи при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

4.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, при условии, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

5. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ.

5.1. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. При заключении Участником договора уступки прав требований по настоящему Договору, Участник обязан согласовать сделку с Застройщиком и получить письменное согласие Застройщика. В течение 3 (трех) календарных дней после государственной регистрации договора уступки прав требования Участник обязан уведомить Застройщика о сделке, а также предоставить контактные данные правопреемника.

5.3. В случае неуплаты Участником стоимости Объекта долевого строительства уступка прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства и вступает в силу с государственной регистрацией в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

5.4. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема – передачи Объекта долевого строительства.

6. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

6.1. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника с момента государственной регистрации указанного права в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея, в порядке, установленном Федеральным законом от 21.07.1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и настоящим Договором.

6.2. Участник с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, самостоятельно своими силами и за счет собственных средств осуществляют оформление и представление в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея всех необходимых документов, связанных с государственной регистрацией права собственности на Квартиру.

6.3. Право требования на получение Объекта долевого строительства и оформления его в собственность Участника возникают с момента полного исполнения обязательств по оплате настоящего Договора и после государственной регистрации настоящего Договора, а также при выполнении Участником и Застройщиком условий, установленных законодательством РФ.

6.4. В случае возникновения права собственности на Объект долевого строительства, у Участника в соответствии с Жилищным кодексом РФ одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему Договору в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

7.2. В случае несвоевременной оплаты стоимости Объекта долевого строительства цены Договора, предусмотренной настоящим Договором, Участник обязан уплатить Застройщику неустойку в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, за каждый день просрочки, действующей на момент неисполнения обязательства.

7.3. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого участия Участник вправе требовать от Застройщика уплаты неустойки (пени) соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.4. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать от Застройщика возврата уплаченных в счет цены Договора денежных средств и уплаты процентов соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.5. В случае невыполнения обязательств, предусмотренных п. 5.2. настоящего Договора Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от стоимости Объект долевого строительства (цены Договора), за каждый день просрочки неисполнения обязательства.

8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.

8.1. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между ними.

8.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров, оно подлежит разрешению в судебном порядке, установленном действующим законодательством РФ.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕГО РАСТОРЖЕНИЯ

9.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея и считается заключенным с момента такой регистрации.

9.2. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора оплачиваются Сторонами в порядке, предусмотренном законодательством РФ о налогах и сборах с учетом положений Федерального закона от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

9.3. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

9.4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого участия.

9.5. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого участия.

9.6. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут в одностороннем порядке в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также действующим законодательством Российской Федерации в следующих случаях:

1) по взаимному соглашению Сторон с последующим возвратом Застройщиком Участнику фактически внесенных денежных средств;

2) по инициативе Застройщика в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участниками обязательств, предусмотренных п.п. 2.6. настоящего Договора.

3) Участник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи такого Объекта на 2 (два) месяца;

- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.

4) по требованию Участника настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства многоквартирного жилого дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участникам;

- существенного изменения проектной документации, строящегося многоквартирного жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта.

9.7. При расторжении настоящего Договора по основаниям, предусмотренным подп. 3) и 4) п. 9.6. настоящего Договора, Застройщик обязан в срок, предусмотренный Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», вернуть денежные средства Участника.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

10.1. Отношения Застройщика и Участника, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», законодательством Российской Федерации о защите прав потребителей

10.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами. Указанные изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации.

10.3. Требования статьи 256 Гражданского кодекса Российской Федерации и статей 34-36 Семейного кодекса Российской Федерации Участниками долевого строительства соблюдены.

10.4. Участник не возражает против любых действий Застройщика, обслуживающей организации, иных заинтересованных лиц, связанных с передачей построенных инженерных сетей Объекта на баланс специализированных предприятий Тахтамукайского района Республики Адыгея.

10.5. В случае изменения адреса регистрации или фактического нахождения Участника или правопреемника, Участник обязан в течение 10 (десяти) календарных дней письменно уведомить Застройщика об изменении адреса регистрации или фактического нахождения.

10.6. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один для Банка, один экземпляр для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН-СТРОЙ»

Юридический адрес: Республика Адыгея, Тахтамукайский район, аул Новая Адыгея, ул. Бжегокайская, дом № 19, корпус 1, пом. 8, ОГРН 1120107001068, ИНН 0107022575, КПП: 010701001, р/с 40702810426020003680, к/с 30101810500000000207 в Филиале «Ростовский» АО «АЛЬФА-БАНК» Г. РОСТОВ-НА-ДОНУ, БИК 046015207.

Директор

_____/А.В. Окроян/
М.П.

Участник долевого строительства:

Фамилия Имя Отчество	
пол	
Дата рождения	
Место рождения	
Паспорт	
Адрес регистрации	

Содержание настоящего договора мне понятно:

к Договору № ____/ЛЗ об участии в долевом строительстве от «__» _____ 2020 года

**Состояние Квартиры по завершению строительства и передачи ее
Застройщиком Участнику**

<u>ЖИЛАЯ(БЕ) КОМНАТА(Ы)</u>	
<u>Стены и перегородки</u>	отштукатуренные
<u>Потолки</u>	монолитные перекрытия, без отделки
<u>Полы</u>	стяжка из цементно-песчаного раствора
<u>ВНУТРИКВАРТИРНЫЕ КОРИДОРЫ</u>	
<u>Стены и перегородки</u>	отштукатуренные
<u>Потолки</u>	Монолитные перекрытия, без отделки
<u>Полы</u>	стяжка из цементно-песчаного раствора.
<u>САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ УЗЛЫ:</u>	
<u>Стены и перегородки</u>	не оштукатуренные
<u>Потолки</u>	Монолитные перекрытия, без отделки
<u>Полы</u>	стяжка из цементно-песчаного раствора.
<u>КУХНЯ</u>	
<u>Стены и перегородки</u>	отштукатуренные
<u>Потолки</u>	Монолитные перекрытия, без отделки
<u>Полы</u>	Стяжка из цементно-песчаного раствора.
<u>ВОДОПРОВОД</u>	
	Стояки холодной воды, с врезкой и запорной арматурой для внутриквартирной разводки, без разводки по квартире.
	Счетчик холодной воды.
<u>КАНАЛИЗАЦИЯ</u>	
	Трубопровод из полиэтиленовых труб
	Стояки канализации с заглушками
<u>ЭЛЕКТРИКА</u>	
	Установка распределительного щитка, без разводки по квартире, без установки розеток и выключателей. Установка поэтажного щитка с установкой счетчика электроэнергии.
<u>ОТОПЛЕНИЕ</u>	
	Поквартирная разводка, установка радиаторов. Газовый двухконтурный котел настенный.
<u>Двери входные</u>	Металлические
<u>Двери межкомнатные</u>	Не устанавливаются
<u>Окна</u>	Металлопластиковые, одинарные со стеклопакетом.
<u>ГАЗОСНАБЖЕНИЕ</u>	
	Поквартирная разводка. Счетчик газа.
<u>КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ</u>	
<u>Кронштейны</u>	Для установки внешних блоков кондиционеров/сплит-систем в специально запроектированных для этого местах
<u>Класс энергоэффективности</u>	С
<u>Сейсмостойкость</u>	8 баллов
<u>Материал наружных стен</u>	Монолитные, железобетонные
<u>Материал поэтажных перекрытий</u>	Монолитные, железобетонные

Застройщик:
ООО «Регион-Строй»

Участник долевого строительства:

Директор _____ А.В. Окроян

_____ / _____ /

**Расположение и планировка Объектов долевого строительства
Литер 3, подъезд __, этаж __, квартира __, количество комнат - __**



ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:
ООО «Регион-Строй»

Участник долевого строительства:

Директор _____ А.В. Окроян

_____ / _____ /