

ДОГОВОР №__/П__/Л1 УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Город Краснодар

_____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «КонтинентЮгСтрой», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», зарегистрировано Инспекцией Федеральной налоговой службы № 2 по г. Краснодару за ОГРН 1132311008510, ИНН 2311159990, КПП 231001001, место нахождения: 350000, РФ, г. Краснодар, ул. Гимназическая, 79, в лице **Бабаянц Андрея Вячеславовича**, 13.04.1978 года рождения, пол -мужской, гражданство Российское, место рождения- гор. Моздок РСО-Алания, паспорт 90 02 368848, код подразделения 152-010, выдан 05.11.2002 Моздокским РУВД Республики Северная Осетия-Алания, зарегистрированного по адресу: Краснодарский край, гор. Краснодар, Карасунский округ, ул. им. Кирова, дом 96, действующий на основании доверенности от 19 марта 2018 года, удостоверенной Матякиным А.Е., нотариусом Краснодарского нотариального округа, реестре за №23/137-н/23-2018-4-115, за директора Исраилова Вячеслава Львовича, пол -мужской, гражданство Российское, место рождения- с.Харатлу Масисского р-на Армении, 01.01.1978 года рождения, паспорт 03 03 632312, код подразделения 232-005, выдан 05.12.2002 г. УВД ЦЕНТРАЛЬНОГО ОКРУГА ГОР. КРАСНОДАРА, зарегистрированного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Новицкого А.М./ул. Саянская, дом №29/20, с одной стороны, действующий на основании Устава и

Гражданин (ка) Российской Федерации _____, _____ года рождения, пол - _____, гражданство _____, место рождения: _____, паспорт _____, код подразделения _____, выдан _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый (ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, при совместном наименовании «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Земельный участок - земельный участок общей площадью 44 917 кв.м., кадастровый номер: 23:43:0129001:35037 расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Цезаря Куникова, участок 18, категория земель: земли населенных пунктов, принадлежащий Застройщику на праве собственности.

1.2. Жилой дом – многоквартирный жилой дом, строящийся с привлечением денежных средств «Участника долевого строительства» по строительному адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Цезаря Куникова, участок 18, (почтовый адрес уточняется по окончании строительства).

1.3. Объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, общее имущество в Жилом доме, подлежащие передаче «Участнику долевого строительства» после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящие в состав указанного Жилого дома, создаваемое также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

1.4. Общее имущество - помещения в данном доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на земельном участке в соответствии с проектной документацией и т.д. в соответствии с действующим законодательством.

1.5. «Застройщик» – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом земельном участке Жилого дома на основании полученного Разрешения на строительство.

1.6. Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.

1.7. Разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.8. Проектная общая площадь объекта – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий, балконов и террас - 0,5. Определенная настоящим пунктом Проектная общая площадь объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с общей площадью Объекта, указанной в документах органов, осуществляющих техническую инвентаризацию Объекта.

1.9. Фактическая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон – сумма площадей всех частей помещения, определенная по результатам обмеров, произведенных по заказу Застройщика уполномоченными органами технической инвентаризации г. Краснодара, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий, для балконов и террас - 0,5. Определенная настоящим пунктом фактическая общая площадь объекта применяется сторонами исключительно в случае расчета цены договора и может не совпадать с общей площадью Объекта указанного в Техническом паспорте Объекта.

2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации 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» (далее по тексту – «Закон о долевом участии»).

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Управление Росреестра) Российской Федерации по Краснодарскому краю и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.3. В соответствии со ст. 3 Закона о долевом участии правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника являются:

* Полученное «Застройщиком» в установленном порядке Разрешение на строительство № RU 23-43-4998-2017 от 11.10.2017 г. выдано Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар;

Правоустанавливающие документы на земельный участок:

* Договор купли-продажи земельного участка с рассрочкой платежа от 31.08.2017 г. Дата в реестре нотариуса: 31.08.2017 г. Номер в реестре нотариуса: 6-4229;

2.4. Проектная декларация, опубликованная на сайте: <http://alfastroinvest.com/>

2.5. Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник ознакомился с содержанием документов, указанных в разделе 2 настоящего Договора.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1 Общество привлекает Участника долевого строительства к финансированию строительства «Малоэтажные многоквартирные жилые дома по ул. им. Цезаря Куникова, участок №18 в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодара» (далее – «Объект») на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0129001:35037, расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Цезаря Куникова, участок 18, Площадь застройки 1548,5 м.кв., этажность — 3 этажа, строительный объем -12620,58 м.куб., общая площадь здания -3779,7 м.кв., общая площадь квартир-1675,25 м.кв., общая площадь квартир-3329,62 м.кв., количество квартир всего 78 шт. в том числе 1-комнатные 30 шт., 2-комнатные 33 шт., смарт 15 шт.

Объектом долевого строительства по настоящему Договору является: **квартира № _____**, находящейся согласно проекту на _____ этаже в _____ подъезде, в **1** литере, общей расчетной площадью с понижающим коэффициентом ориентировочно _____ кв.м. из них: _____ кв. м. – общая площадь квартиры по проекту без учета балконов и лоджий, в том числе _____ кв. м. – жилая площадь квартиры по проекту.

План Объекта долевого строительства согласован Сторонами в Приложении №1 к настоящему Договору.

3.2. Право собственности «Участника долевого строительства» на Квартиру возникает с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение квартиры на этаже строящегося многоквартирного дома согласован Сторонами в Приложении №1 к настоящему Договору.

3.3. В обеспечение исполнения обязательств «Застройщика» (залогодателя) в соответствии с п. 1 ст. 13 Закона о долевом участии с момента государственной регистрации договора о долевом участии Земельный участок будет считаться находящимся в залоге у участников долевого строительства (залогодержателей). Обеспечение исполнения обязательств «Застройщика» осуществляется путем перечисления обязательных отчислений (взносов) «Застройщика», в «Фонд защиты прав граждан–участников долевого строительства»

3.4. «Застройщик» гарантирует «Участникам долевого строительства», что на дату заключения настоящего Договора права на Объект долевого строительства никому не переданы, не заложены, предметом судебного спора не являются.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1 Цена Договора составляет _____, НДС не облагается. Участник долевого строительства обязуется принять в собственность Объект долевого строительства и произвести полную оплату цены Договора в соответствии с условиями настоящего договора. Стоимость квадратного метра квартиры устанавливается в размере _____ (_____) рубля 00 коп.

4.2 Участник долевого строительства перечисляет денежные средства, в размере, указанном в пункте 4.1 Договора, на расчетный счет «Застройщика», в следующих размерах и в следующем порядке:

- Сумма в размере _____ (_____) рублей 00 коп., оплачивается «Участником долевого строительства» за счет собственных средств в течении пяти дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

При невнесении финансовых средств в установленный срок, следующей датой внесения финансовых средств, считается 3 (третий) день от установленной даты платежа. В случае трехкратного нарушения срока внесения финансовых средств, «Застройщик» имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор и в течении 10-ти рабочих дней вернуть «Участнику долевого строительства» фактически внесенные финансовые средства. Если в указанный срок «Участник долевого строительства» не обратится к «Застройщику» за получением финансовых средств, уплаченных «Участником долевого строительства» в счет цены договора, «Застройщик» не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, зачисляет

возвращаемые финансовые средства в депозит нотариуса, о чем письменно уведомляет «Участника долевого строительства».

4.4 Сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Жилого дома включает сумму денежных средств, направленных на:

- 1) строительство (создание) одного или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией при условии, что строительство (создание) указанных многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в пределах одного разрешения на строительство;
- 2) уплата арендной платы за земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;
- 3) подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;
- 4) строительство, реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к данным сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;
- 5) внесение платы за подключение (технологическое присоединение) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;
- 6) платежи по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору об освоении территории в целях строительства стандартного жилья и связанные с его исполнением, если строительство стандартного жилья по этому договору осуществляется с привлечением денежных средств участников долевого строительства;
- 7) платежи по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору о развитии застроенной территории, если строительство (создание) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется на земельных участках, предоставленных застройщику на основании этого договора и находящихся в границах такой застроенной территории.
- 8) платежи по заключенному в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности договору о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства стандартного жилья, договору о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, договору о комплексном развитии территории по инициативе органов местного самоуправления, если строительство (создание) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в соответствии с этими договорами.
- 9) подготовка документации по планировке территории, строительство и (или) реконструкция в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник, и объектов транспортной инфраструктуры (дорог, тротуаров, велосипедных дорожек) в случае безвозмездной передачи объектов транспортной инфраструктуры в государственную или муниципальную

собственность, если строительство (создание) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

10) уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам на строительство (создание) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

11) платежи, связанные с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве;

12) размещение временно свободных денежных средств на депозите на банковском счете, открытом в уполномоченном банке;

13) оплата услуг уполномоченного банка по совершению операций с денежными средствами, находящимися на расчетном счете застройщика;

14) уплата налогов, сборов и иных обязательных взносов, уплачиваемых в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды в порядке и на условиях, которые определяются законодательством Российской Федерации, в том числе штрафов, пеней и иных санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по уплате налогов, сборов и иных обязательных взносов в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды, а также административных штрафов и установленных уголовным законодательством штрафов;

15) уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд;

16) возврат участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных им в счет цены договора, а также процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в случаях, предусмотренных законом;

17) оплата труда при условии одновременной уплаты соответствующих налогов, страховых взносов в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования;

18) оплата услуг коммерческой организации, осуществляющей функции единоличного исполнительного органа застройщика;

19) денежные выплаты, связанные с предоставлением работникам гарантий и компенсаций, предусмотренных Трудовым кодексом Российской Федерации;

20) оплата иных расходов, в том числе расходов на рекламу, коммунальные услуги, услуги связи, затрат, связанных с арендой нежилого помещения в целях обеспечения деятельности застройщика, включая размещение органов управления и работников застройщика, а также их рабочих мест и оргтехники.

- Содержание службы Заказчика Застройщика составляет 10% от средств оплаченных участниками долевого строительства.

4.5 Полученная по окончании строительства экономия остается в распоряжении Застройщика и является его вознаграждением за услуги Застройщика. Экономия определяется Застройщиком по факту передачи Объекта Участнику по Передаточному акту как разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта.

4.6 Общая площадь Квартиры, определенная п. 3.1 настоящего Договора, является расчетной и указана согласно проекту. После окончания строительства и ввода Дома в эксплуатацию общая площадь Квартиры, подлежащей передаче в собственность, уточняется в соответствии с экспликацией с учетом балконов и лоджий, выданной на основании данных фактического обмера Филиалом ГУП «Крайтехинвентаризация» по г. Краснодару либо ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» по Краснодарскому краю. При отклонениях технических данных квартиры, в том числе площади, по сравнению с проектными данными в пределах допуска до 0,1 кв. м, условия настоящего Договора в части суммы оплаты долевого участия в строительстве дома не изменяются и

пересмотру не подлежат. Указанные отклонения технических данных квартиры Стороны рассматривают как нормально допустимые, с учетом проведения работ по установке межкомнатных перегородок и применения определенных отделочных материалов при проведении работ, и не связанные с нарушением качества работ, определенного договором, требованиями технических регламентов, проектной документацией и градостроительными регламентами.

* В случае расхождения площади квартиры на величину более до 0,1 кв. м в сторону увеличения «Участник долевого строительства» обязан оплатить разницу в площади между инвестируемой площадью квартиры и фактической исходя из стоимости квадратного метра установленной в п. 4.1 настоящего договора, в течении 10 дней с момента получения уведомления от «Застройщика» о готовности объекта долевого строительства к передаче.

* В случае расхождения площади квартиры на величину более до 0,1 кв. м в сторону уменьшения Застройщик обязан возратить «Участнику долевого строительства» разницу в площади между инвестируемой площадью квартиры и фактической исходя из стоимости квадратного метра установленной в п. 4.1 настоящего договора, в течении 10 дней с момента подписания акта приема-передачи квартиры

* Денежная сумма уплаченная «Участником долевого строительства» или возвращенная ему «Застройщиком», в соответствии с указанным пунктом договора входит в цену настоящего договора.

4.7 Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата за жилое (нежилое) помещение условный номер 43 по договору участия в долевом строительстве №__/П__/Л1_____ г., НДС не облагается»

4.8 Застройщик передаёт «Участнику долевого строительства» помещение, только после полного расчёта.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1 «Застройщик» обязуется ввести в эксплуатацию «Объект» в 4 квартале 2020 года.

5.2 Срок передачи квартиры «Участнику долевого строительства» – в течение 90 дней после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома в соответствии с п. 3 ст. 8 Закона о долевом участии.

«Застройщик» вправе ввести «Объект» в эксплуатацию и передать Квартиру «Участнику долевого строительства» в более ранний срок.

Срок строительства и получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию может быть изменен в случае внесения изменений в проектную документацию и проектную декларацию.

5.3 Передача Объекта долевого строительства «Застройщиком» и принятие его «Участниками долевого строительства» осуществляется по передаточному акту (далее – «Передаточный акт»), подписываемому обеими Сторонами. При этом в Передаточном акте указывается общая площадь Объекта долевого строительства, определенная органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, и указанная в техническом паспорте без учета площади лоджий, балконов и террас.

5.4 «Застройщик» уведомляет «Участника долевого строительства» о завершении строительства Жилого дома и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия «Участником долевого строительства» по Передаточному акту Объекта долевого строительства и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения или телеграммой с уведомлением о вручении либо вручается Участнику лично под расписку, по адресу «Участника долевого строительства», указанному в п. 11.3 настоящего Договора. При изменении адреса «Участника долевого строительства», последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом «Застройщика». Все негативные последствия не уведомления «Застройщика» об изменении адреса несет Участник.

5.5 «Участник долевого строительства» обязуется в срок передачи Объекта долевого строительства,

установленный «Застройщиком» в соответствии с п. 5.1 Договора, либо по устному согласованию с Застройщиком в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления «Застройщика» (п. 5.3. настоящего договора) прибыть в офис «Застройщика» для принятия Объекта долевого строительства и подписания передаточного акта. Если у «Участника долевого строительства» имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту долевого строительства либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, «Участник долевого строительства» в течение 3 (Трех) рабочих дней обязуется представить «Застройщику» письменный мотивированный отказ от подписания Передаточного акта.

5.6 При уклонении либо при отказе «Участника долевого строительства» от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 5.5 настоящего Договора) «Застройщик» по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к «Участнику долевого строительства» со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если «Застройщик» обладает сведениями о получении «Участником долевого строительства» сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе «Участника долевого строительства» от его получения, или в связи с отсутствием «Участника долевого строительства» по указанному им почтовому адресу.

5.7 В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.5 настоящего Договора, «Участник долевого строительства» оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта энергоресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения пятидневного срока, предназначенного для подписания Передаточного акта, и до момента составления «Застройщиком» одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

5.8 В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок «Застройщик» не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить «Участнику долевого строительства» соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи «Застройщиком» объекта долевого строительства «Участнику долевого строительства» осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ.

5.9 С момента подписания Передаточного акта все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта несет «Участник долевого строительства».

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1 Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное «Застройщиком» в установленном законом порядке.

6.2 «Застройщик» обязан передать «Участнику долевого строительства» Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации.

6.3 Гарантийный срок на Объект составляет 5 (пять) лет с момента получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого «Участнику долевого строительства» Объекта долевого строительства, устанавливается сроком на 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта и подписании

Передаточного акта, должны устраняться «Застройщиком» безвозмездно самостоятельно или с привлечением третьих лиц после письменного уведомления его «Участником долевого строительства» о недостатках.

«Застройщик» не несет ответственности за недостатки (дефекты) «Объекта» и оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет что они произошли вследствие их нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, произведенного самим «Участником долевого строительства» или привлеченными им третьими лицами, либо обслуживающей организацией.

6.4 Гарантии качества и соответствующие этому обязательства «Застройщика» не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте самим «Участником долевого строительства» или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за нарушений «Участником долевого строительства» эксплуатации Объекта долевого строительства и Жилого дома в целом.

6.5 «Застройщик» не несет ответственность за недостатки (дефекты) Жилого дома, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие его нормального износа и/или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим «Участником долевого строительства» или привлеченными им третьими лицами.

6.6 При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта долевого строительства, за которые отвечает «Застройщик», «Участник долевого строительства» вправе требовать их безвозмездного устранения «Застройщиком» в разумный срок.

7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1 Обязанности «Участника долевого строительства»:

Оплатить «Застройщику» Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных пунктом 4 настоящего Договора.

С момента получения «Застройщиком» Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект долевого строительства путем подписания Передаточного акта.

- «Участник долевого строительства» несет в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией договора долевого участия и права собственности на «Квартиру», получаемую в результате финансирования строительства «Объекта», в государственном органе регистрации прав.

- С момента передачи жилого дома, в котором расположена указанная в п. 3.1 настоящего Договора «Квартира», в управление и /или на баланс эксплуатирующей организации (подписания итоговой справки) обязуется нести расходы по их эксплуатации на основании действующих расценок; подписать с организацией, принявшей дом на баланс или во временное управление, соглашение о долевом участии в содержании и ремонте общедолевой собственности, техническом обслуживании дома и придомовой территории. После сдачи Объекта в эксплуатацию, до момента оформления права собственности на «Квартиру», указанную в п. 3.1 настоящего Договора, обязуется осуществлять оплату расходов по техническому обслуживанию дома, эксплуатационные и коммунальные услуги по установленным тарифам жилищной организации, принявшей дом на баланс или во временное управление. Устранение «Застройщиком» замечаний, недостатков по заявлению «Участника долевого строительства» не снимает с последнего обязанностей по оплате за использованные коммунальные услуги и расходы по эксплуатации управляющей компании за «Квартиру».

- Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором «Застройщиком» формы управления многоквартирным домом и эксплуатирующей организации для приемки и эксплуатации Жилого дома. «Участник долевого строительства» выражает согласие на заключение в будущем договора на управление и эксплуатацию дома с организацией, предложенной «Застройщиком».

- После приемки Объекта долевого строительства по Передаточному акту своими силами и за свой счет в течение 3 (трех) месяцев зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства. Одновременно с возникновением права собственности на Объект долевого строительства у «Участника долевого строительства» возникает право на долю в Общем имуществе. Услуги по оформлению права собственности «Участника долевого строительства» на Объект долевого строительства, в том числе по содействию в государственной регистрации настоящего

Договора и права собственности «Участника долевого строительства» могут быть оказаны «Участнику долевого строительства» на основании отдельного договора с «Застройщиком» или на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным «Застройщиком».

- Обязательства «Участника долевого строительства» по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с п. 4 настоящего Договора, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и подписания Сторонами Передаточного акта.

- «Участник долевого строительства» не вправе передавать (уступать) свои права и (или) обязанности по настоящему договору, в том числе путем уступки прав требования и (или) перевода долга, полностью либо в части, третьим лицам, сдавать их в залог, без согласия Застройщика.

- «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.

Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства, осуществляются при условии согласия «Застройщика».

- «Участник долевого строительства» обязуется самостоятельно нести расходы по оплате:

- государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора участия в долевом строительстве и регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним,

- документов органов, осуществляющих техническую инвентаризацию Объекта долевого строительства,

- другие платежи, которые могут быть необходимы для государственной регистрации настоящего Договора и оформления Объекта долевого строительства в собственность Участника.

По требованию «Застройщика» представить исчерпывающий пакет документов, необходимый для регистрации настоящего Договора.

- До оформления права собственности на «Квартиру» «Участник долевого строительства» обязуется не производить в «Квартире» и в самом здании работы, связанные с отступлением от проекта, а после оформления права собственности на «Квартиру» производить указанные действия в установленном порядке с согласованием с проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами. В противном случае гарантийные обязательства снимаются, и «Участник долевого строительства» самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим.

7.2 Обязанности «Застройщика»:

- За счет средств «Участника долевого строительства» организовать строительство Жилого дома.

- Сообщать «Участнику долевого строительства» по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома.

- Передать «Участнику долевого строительства» Объект долевого строительства по Передаточному акту, подписываемому Сторонами.

- Обязательства «Застройщика» по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

- Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия по государственной регистрации настоящего Договора.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1 Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности

– землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты).

8.2 В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

8.3 Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательства по настоящему договору, обязана не позднее 10 (десяти) рабочих дней сообщить другой стороне в письменной форме о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

8.4 Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает «Сторону» права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему договору.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1 Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, стороны будут стремиться решить путем переговоров. При не достижении согласия Стороны могут передать спор в суд по месту нахождения «Застройщика».

9.2 Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная сторона до обращения в суд предоставляет другой стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 15 (пятнадцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1 Действие Договора и обязательства сторон прекращаются с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

10.2 Помимо оснований досрочного прекращения действия Договора, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в одностороннем порядке в случаях:

- неисполнения «Застройщиком» обязательства по передаче Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок;

- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.

10.3 В случае одностороннего отказа «Участника долевого строительства» от исполнения Договора по вышеуказанным основаниям Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные «Участником долевого строительства» в счет цены настоящего Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных «Участником долевого строительства». Указанные проценты начисляются со дня внесения «Участником долевого строительства» денежных средств и/или части на расчетный счет «Застройщика» до дня их возврата «Участнику долевого строительства».

Если в течение установленного Законом срока «Участник долевого строительства» не обратился к «Застройщику» за получением денежных средств, уплаченных им в счет цены Договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, «Застройщик» не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, зачисляет денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения «Застройщика», о чем сообщается «Участнику долевого строительства».

В этом случае «Участник долевого строительства» в течение 5 рабочих дней с даты сообщения «Застройщика» о перечислении денежных средств в депозит нотариуса возмещает «Застройщику» все документально подтвержденные расходы «Застройщика» в связи с перечислением денег в депозит нотариуса. В случае просрочки Участником возмещения указанных расходов «Застройщика»

«Участник долевого строительства» уплачивает «Застройщику» неустойку в размере 0,1% от суммы понесенных «Застройщиком» расходов за каждый день просрочки.

Стороны договорились, что вышеуказанный порядок возврата денежных средств в депозит нотариуса и применение к «Участнику долевого строительства» неустойки за просрочку возмещения расходов «Застройщика» применяется также при расторжении Договора по инициативе «Застройщика» и возврате в этом случае «Застройщиком» денежных средств Участнику.

10.4 За просрочку, необоснованный отказ/уклонение «Участника долевого строительства» от оплаты цены Договора «Участник долевого строительства» уплачивает «Застройщику» неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.5 За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного акта «Участник долевого строительства» уплачивает «Застройщику» неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

10.6 В случае расторжения «Участником долевого строительства» Договора по собственной инициативе, «Участник долевого строительства» возмещает «Застройщику» в полном объеме все расходы, связанные с заключением и государственной регистрации настоящего Договора, в том числе и платеж в компенсационный фонд и пошлину за государственную регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

10.7 «Застройщик» вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных в статье 5 Федерального закона Российской Федерации 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» и другими законодательными актами Российской Федерации» в порядке, предусмотренном статьей 9 указанного Закона.

10.8 Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Федеральным законом Российской Федерации 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» и другими законодательными актами Российской Федерации.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1 Право требования на получение Объекта долевого строительства и оформления его в собственность у «Участника долевого строительства» возникают с момента полного исполнения обязательств по оплате настоящего Договора и после государственной регистрации настоящего Договора, а также при выполнении «Участниками долевого строительства» и «Застройщиком» условий, установленных законодательством Российской Федерации.

При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требования в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности «Участникам долевого строительства» на Объект долевого строительства.

Право собственности на Объект долевого строительства возникает у «Участников долевого строительства» с момента государственной регистрации указанного права в уполномоченном государственном органе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Договором.

11.2 Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.3 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.

11.4 Любое уведомление по настоящему Договору совершается в письменной форме в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным в отношении «Застройщика» в соответствии с его реквизитами, указанными в п. 12 Договора, а в отношении «Участника долевого строительства» по следующему почтовому адресу: _____.

11.5 Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

11.6 Участники дают 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.

11.7 Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, остальные Сторонам.

11.8 Приложения к настоящему Договору:

- Приложение №1,2

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик	Участник долевого строительства
ООО «КонтинентЮгСтрой» Юридический адрес: 350072, РФ, г. Краснодар, ул. Гимназическая, 79 Почтовый адрес: 350072, РФ, г. Краснодар, ул. Гимназическая, 79 ИНН 2311159990 ОГРН 1132311008510 спец. счет Застройщика 40702 810 3260 20004284 ФИЛИАЛ «РОСТОВСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК» Г РОСТОВ-НА-ДОНУ БИК 046015207 к/с 30101810500000000207 Директор ООО «КонтинентЮгСтрой» _____/Бабаянц А.В./	
МП	_____/_____/

Антер 1,3,5,7



2 ПОДЪЕЗД

ООО «КонтинентЮгСтрой»

Участник долевого строительства:

_____ / _____ /

**ПРИЛОЖЕНИЕ №2 к Договору участия в долевом строительстве
№__/П__/Л1 от _____ г.**

ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

Этап строительства: 3

Этажность: __

Материал наружных стен: блоки бет. стеновые, утеплитель, кирпич

Полэтажные перекрытия: ж/бетонные, монолитные

Класс энергоэффективности: В

Сейсмостойкость: 7 баллов

Технические характеристики квартиры:

Проектная общая площадь без учета балконов и лоджий: __ кв.м.

Жилая площадь: __ кв.м.

Количество комнат: __

Этаж: __

Лоджия/балкон: остекление

Внутриквартирные перегородки: бетон. блоки

Полы: стяжка

Оконные проемы: металлопластиковые

Входная дверь: металлическая

Канализация: централизованная

Внутриквартирную разводку сетей канализации выполняет собственник

Водоснабжение: стояки горячей и холодной воды без внутренней разводки, с установкой счетчиков горячей и холодной воды и запорной арматурой

Электроснабжение: ввод в квартиру с установкой вводного автомата, внутриквартирную разводку выполняет собственник

Отопление: горизонтальная поквартирная разводка (в стяжке), установка стальных панельных радиаторов

Стены: без штукатурки

Потолки: ж/бетонные, без отделки

Внутриквартирные двери: не устанавливаются

Санитарные узлы: без штукатурки

Застройщик:
ООО «КонтинентЮгСтрой»

Участник долевого строительства:

_____/Бабаянц А.В./

_____/_____/

ДОГОВОР №__/П__/Л2 УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Город Краснодар

_____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «КонтинентЮгСтрой», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», зарегистрировано Инспекцией Федеральной налоговой службы № 2 по г. Краснодару за ОГРН 1132311008510, ИНН 2311159990, КПП 231001001, место нахождения: 350000, РФ, г. Краснодар, ул. Гимназическая, 79, в лице **Бабаянц Андрея Вячеславовича**, 13.04.1978 года рождения, пол -мужской, гражданство Российское, место рождения- гор. Моздок РСО-Алания, паспорт 90 02 368848, код подразделения 152-010, выдан 05.11.2002 Моздокским РУВД Республики Северная Осетия-Алания, зарегистрированного по адресу: Краснодарский край, гор. Краснодар, Карасунский округ, ул. им. Кирова, дом 96, действующий на основании доверенности от 19 марта 2018 года, удостоверенной Матякиным А.Е., нотариусом Краснодарского нотариального округа, реестре за №23/137-н/23-2018-4-115, за директора Исраилова Вячеслава Львовича, пол -мужской, гражданство Российское, место рождения- с.Харатлу Масисского р-на Армении, 01.01.1978 года рождения, паспорт 03 03 632312, код подразделения 232-005, выдан 05.12.2002 г. УВД ЦЕНТРАЛЬНОГО ОКРУГА ГОР. КРАСНОДАРА, зарегистрированного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Новицкого А.М./ул. Саянская, дом №29/20, с одной стороны, действующий на основании Устава и

Гражданин (ка) Российской Федерации _____, _____ года рождения, пол - _____, гражданство _____, место рождения: _____, паспорт _____, код подразделения _____, выдан _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый (ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, при совместном наименовании «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Земельный участок - земельный участок общей площадью 44 917 кв.м., кадастровый номер: 23:43:0129001:35037 расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Цезаря Куникова, участок 18, категория земель: земли населенных пунктов, принадлежащий Застройщику на праве собственности.

1.2. Жилой дом – многоквартирный жилой дом, строящийся с привлечением денежных средств «Участника долевого строительства» по строительному адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Цезаря Куникова, участок 18, (почтовый адрес уточняется по окончании строительства).

1.3. Объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, общее имущество в Жилом доме, подлежащие передаче «Участнику долевого строительства» после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящие в состав указанного Жилого дома, создаваемое также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

1.4. Общее имущество - помещения в данном доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на земельном участке в соответствии с проектной документацией и т.д. в соответствии с действующим законодательством.

1.5. «Застройщик» – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом земельном участке Жилого дома на основании полученного Разрешения на строительство.

1.6. Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.

1.7. Разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.8. Проектная общая площадь объекта – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий, балконов и террас - 0,5. Определенная настоящим пунктом Проектная общая площадь объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с общей площадью Объекта, указанной в документах органов, осуществляющих техническую инвентаризацию Объекта.

1.9. Фактическая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон – сумма площадей всех частей помещения, определенная по результатам обмеров, произведенных по заказу Застройщика уполномоченными органами технической инвентаризации г. Краснодара, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий, для балконов и террас - 0,5. Определенная настоящим пунктом фактическая общая площадь объекта применяется сторонами исключительно в случае расчета цены договора и может не совпадать с общей площадью Объекта указанного в Техническом паспорте Объекта.

2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации 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» (далее по тексту – «Закон о долевом участии»).

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Управление Росреестра) Российской Федерации по Краснодарскому краю и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.3. В соответствии со ст. 3 Закона о долевом участии правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника являются:

* Полученное «Застройщиком» в установленном порядке Разрешение на строительство № RU 23-43-4998-2017 от 11.10.2017 г. выдано Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар;

Правоустанавливающие документы на земельный участок:

* Договор купли-продажи земельного участка с рассрочкой платежа от 31.08.2017 г. Дата в реестре нотариуса: 31.08.2017 г. Номер в реестре нотариуса: 6-4229;

2.4. Проектная декларация, опубликованная на сайте: <http://alfastroinvest.com/>

2.5. Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник ознакомился с содержанием документов, указанных в разделе 2 настоящего Договора.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1 Общество привлекает Участника долевого строительства к финансированию строительства «Малоэтажные многоквартирные жилые дома по ул. им. Цезаря Куникова, участок №18 в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодара» (далее – «Объект») на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0129001:35037, расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Цезаря Куникова, участок 18, Площадь застройки 1548,5 м.кв., этажность — 3 этажа, строительный объем -12620,58 м.куб., общая площадь здания -3779,7 м.кв., общая площадь квартир-1675,25 м.кв., общая площадь квартир-3329,62 м.кв., количество квартир всего 78 шт. в том числе 1-комнатные 30 шт., 2-комнатные 33 шт., смарт 15 шт.

Объектом долевого строительства по настоящему Договору является: **квартира № _____**, находящейся согласно проекту на _____ этаже в _____ подъезде, в **2** литере, общей расчетной площадью с понижающим коэффициентом ориентировочно _____ кв.м. из них: _____ кв. м. – общая площадь квартиры по проекту без учета балконов и лоджий, в том числе _____ кв. м. – жилая площадь квартиры по проекту.

План Объекта долевого строительства согласован Сторонами в Приложении №1 к настоящему Договору.

3.2. Право собственности «Участника долевого строительства» на Квартиру возникает с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение квартиры на этаже строящегося многоквартирного дома согласован Сторонами в Приложении №1 к настоящему Договору.

3.3. В обеспечение исполнения обязательств «Застройщика» (залогодателя) в соответствии с п. 1 ст. 13 Закона о долевом участии с момента государственной регистрации договора о долевом участии Земельный участок будет считаться находящимся в залоге у участников долевого строительства (залогодержателей). Обеспечение исполнения обязательств «Застройщика» осуществляется путем перечисления обязательных отчислений (взносов) «Застройщика», в «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства»

3.4. «Застройщик» гарантирует «Участникам долевого строительства», что на дату заключения настоящего Договора права на Объект долевого строительства никому не переданы, не заложены, предметом судебного спора не являются.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1 Цена Договора составляет _____, НДС не облагается. Участник долевого строительства обязуется принять в собственность Объект долевого строительства и произвести полную оплату цены Договора в соответствии с условиями настоящего договора. Стоимость квадратного метра квартиры устанавливается в размере _____ (_____) рубля 00 коп.

4.2 Участник долевого строительства перечисляет денежные средства, в размере, указанном в пункте 4.1 Договора, на расчетный счет «Застройщика», в следующих размерах и в следующем порядке:

- Сумма в размере _____ (_____) рублей 00 коп., оплачивается «Участником долевого строительства» за счет собственных средств в течении пяти дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

При невнесении финансовых средств в установленный срок, следующей датой внесения финансовых средств, считается 3 (третий) день от установленной даты платежа. В случае трехкратного нарушения срока внесения финансовых средств, «Застройщик» имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор и в течении 10-ти рабочих дней вернуть «Участнику долевого строительства» фактически внесенные финансовые средства. Если в указанный срок «Участник долевого строительства» не обратится к «Застройщику» за получением финансовых средств, уплаченных «Участником долевого строительства» в счет цены договора, «Застройщик» не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, зачисляет

возвращаемые финансовые средства в депозит нотариуса, о чем письменно уведомляет «Участника долевого строительства».

4.4 Сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Жилого дома включает сумму денежных средств, направленных на:

- 1) строительство (создание) одного или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией при условии, что строительство (создание) указанных многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в пределах одного разрешения на строительство;
- 2) уплата арендной платы за земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;
- 3) подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;
- 4) строительство, реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к данным сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;
- 5) внесение платы за подключение (технологическое присоединение) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;
- 6) платежи по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору об освоении территории в целях строительства стандартного жилья и связанные с его исполнением, если строительство стандартного жилья по этому договору осуществляется с привлечением денежных средств участников долевого строительства;
- 7) платежи по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору о развитии застроенной территории, если строительство (создание) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется на земельных участках, предоставленных застройщику на основании этого договора и находящихся в границах такой застроенной территории.
- 8) платежи по заключенному в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности договору о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства стандартного жилья, договору о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, договору о комплексном развитии территории по инициативе органов местного самоуправления, если строительство (создание) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в соответствии с этими договорами.
- 9) подготовка документации по планировке территории, строительство и (или) реконструкция в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник, и объектов транспортной инфраструктуры (дорог, тротуаров, велосипедных дорожек) в случае безвозмездной передачи объектов транспортной инфраструктуры в государственную или муниципальную

собственность, если строительство (создание) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

10) уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам на строительство (создание) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

11) платежи, связанные с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве;

12) размещение временно свободных денежных средств на депозите на банковском счете, открытом в уполномоченном банке;

13) оплата услуг уполномоченного банка по совершению операций с денежными средствами, находящимися на расчетном счете застройщика;

14) уплата налогов, сборов и иных обязательных взносов, уплачиваемых в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды в порядке и на условиях, которые определяются законодательством Российской Федерации, в том числе штрафов, пеней и иных санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по уплате налогов, сборов и иных обязательных взносов в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды, а также административных штрафов и установленных уголовным законодательством штрафов;

15) уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд;

16) возврат участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных им в счет цены договора, а также процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в случаях, предусмотренных законом;

17) оплата труда при условии одновременной уплаты соответствующих налогов, страховых взносов в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования;

18) оплата услуг коммерческой организации, осуществляющей функции единоличного исполнительного органа застройщика;

19) денежные выплаты, связанные с предоставлением работникам гарантий и компенсаций, предусмотренных Трудовым кодексом Российской Федерации;

20) оплата иных расходов, в том числе расходов на рекламу, коммунальные услуги, услуги связи, затрат, связанных с арендой нежилого помещения в целях обеспечения деятельности застройщика, включая размещение органов управления и работников застройщика, а также их рабочих мест и оргтехники.

- Содержание службы Заказчика Застройщика составляет 10% от средств оплаченных участниками долевого строительства.

4.5 Полученная по окончании строительства экономия остается в распоряжении Застройщика и является его вознаграждением за услуги Застройщика. Экономия определяется Застройщиком по факту передачи Объекта Участнику по Передаточному акту как разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта.

4.6 Общая площадь Квартиры, определенная п. 3.1 настоящего Договора, является расчетной и указана согласно проекту. После окончания строительства и ввода Дома в эксплуатацию общая площадь Квартиры, подлежащей передаче в собственность, уточняется в соответствии с экспликацией с учетом балконов и лоджий, выданной на основании данных фактического обмера Филиалом ГУП «Крайтехинвентаризация» по г. Краснодару либо ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» по Краснодарскому краю. При отклонениях технических данных квартиры, в том числе площади, по сравнению с проектными данными в пределах допуска до 0,1 кв. м, условия настоящего Договора в части суммы оплаты долевого участия в строительстве дома не изменяются и

пересмотру не подлежат. Указанные отклонения технических данных квартиры Стороны рассматривают как нормально допустимые, с учетом проведения работ по установке межкомнатных перегородок и применения определенных отделочных материалов при проведении работ, и не связанные с нарушением качества работ, определенного договором, требованиями технических регламентов, проектной документацией и градостроительными регламентами.

* В случае расхождения площади квартиры на величину более до 0,1 кв. м в сторону увеличения «Участник долевого строительства» обязан оплатить разницу в площади между инвестируемой площадью квартиры и фактической исходя из стоимости квадратного метра установленной в п. 4.1 настоящего договора, в течении 10 дней с момента получения уведомления от «Застройщика» о готовности объекта долевого строительства к передаче.

* В случае расхождения площади квартиры на величину более до 0,1 кв. м в сторону уменьшения Застройщик обязан возратить «Участнику долевого строительства» разницу в площади между инвестируемой площадью квартиры и фактической исходя из стоимости квадратного метра установленной в п. 4.1 настоящего договора, в течении 10 дней с момента подписания акта приема-передачи квартиры

* Денежная сумма уплаченная «Участником долевого строительства» или возвращенная ему «Застройщиком», в соответствии с указанным пунктом договора входит в цену настоящего договора.

4.7 Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата за жилое (нежилое) помещение условный номер 43 по договору участия в долевом строительстве №__/П__/Л2_____ г., НДС не облагается»

4.8 Застройщик передаёт «Участнику долевого строительства» помещение, только после полного расчёта.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1 «Застройщик» обязуется ввести в эксплуатацию «Объект» в 4 квартале 2020 года.

5.2 Срок передачи квартиры «Участнику долевого строительства» – в течение 90 дней после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома в соответствии с п. 3 ст. 8 Закона о долевом участии.

«Застройщик» вправе ввести «Объект» в эксплуатацию и передать Квартиру «Участнику долевого строительства» в более ранний срок.

Срок строительства и получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию может быть изменен в случае внесения изменений в проектную документацию и проектную декларацию.

5.3 Передача Объекта долевого строительства «Застройщиком» и принятие его «Участниками долевого строительства» осуществляется по передаточному акту (далее – «Передаточный акт»), подписываемому обеими Сторонами. При этом в Передаточном акте указывается общая площадь Объекта долевого строительства, определенная органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, и указанная в техническом паспорте без учета площади лоджий, балконов и террас.

5.4 «Застройщик» уведомляет «Участника долевого строительства» о завершении строительства Жилого дома и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия «Участником долевого строительства» по Передаточному акту Объекта долевого строительства и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения или телеграммой с уведомлением о вручении либо вручается Участнику лично под расписку, по адресу «Участника долевого строительства», указанному в п. 11.3 настоящего Договора. При изменении адреса «Участника долевого строительства», последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом «Застройщика». Все негативные последствия не уведомления «Застройщика» об изменении адреса несет Участник.

5.5 «Участник долевого строительства» обязуется в срок передачи Объекта долевого строительства,

установленный «Застройщиком» в соответствии с п. 5.1 Договора, либо по устному согласованию с Застройщиком в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления «Застройщика» (п. 5.3. настоящего договора) прибыть в офис «Застройщика» для принятия Объекта долевого строительства и подписания передаточного акта. Если у «Участника долевого строительства» имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту долевого строительства либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, «Участник долевого строительства» в течение 3 (Трех) рабочих дней обязуется представить «Застройщику» письменный мотивированный отказ от подписания Передаточного акта.

5.6 При уклонении либо при отказе «Участника долевого строительства» от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 5.5 настоящего Договора) «Застройщик» по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к «Участнику долевого строительства» со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если «Застройщик» обладает сведениями о получении «Участником долевого строительства» сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе «Участника долевого строительства» от его получения, или в связи с отсутствием «Участника долевого строительства» по указанному им почтовому адресу.

5.7 В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.5 настоящего Договора, «Участник долевого строительства» оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта энергоресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения пятидневного срока, предназначенного для подписания Передаточного акта, и до момента составления «Застройщиком» одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

5.8 В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок «Застройщик» не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить «Участнику долевого строительства» соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи «Застройщиком» объекта долевого строительства «Участнику долевого строительства» осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ.

5.9 С момента подписания Передаточного акта все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта несет «Участник долевого строительства».

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1 Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное «Застройщиком» в установленном законом порядке.

6.2 «Застройщик» обязан передать «Участнику долевого строительства» Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации.

6.3 Гарантийный срок на Объект составляет 5 (пять) лет с момента получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого «Участнику долевого строительства» Объекта долевого строительства, устанавливается сроком на 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта и подписании

Передаточного акта, должны устраняться «Застройщиком» безвозмездно самостоятельно или с привлечением третьих лиц после письменного уведомления его «Участником долевого строительства» о недостатках.

«Застройщик» не несет ответственности за недостатки (дефекты) «Объекта» и оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет что они произошли вследствие их нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, произведенного самим «Участником долевого строительства» или привлеченными им третьими лицами, либо обслуживающей организацией.

6.4 Гарантии качества и соответствующие этому обязательства «Застройщика» не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте самим «Участником долевого строительства» или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за нарушений «Участником долевого строительства» эксплуатации Объекта долевого строительства и Жилого дома в целом.

6.5 «Застройщик» не несет ответственность за недостатки (дефекты) Жилого дома, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие его нормального износа и/или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим «Участником долевого строительства» или привлеченными им третьими лицами.

6.6 При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта долевого строительства, за которые отвечает «Застройщик», «Участник долевого строительства» вправе требовать их безвозмездного устранения «Застройщиком» в разумный срок.

7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1 Обязанности «Участника долевого строительства»:

Оплатить «Застройщику» Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных пунктом 4 настоящего Договора.

С момента получения «Застройщиком» Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект долевого строительства путем подписания Передаточного акта.

- «Участник долевого строительства» несет в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией договора долевого участия и права собственности на «Квартиру», получаемую в результате финансирования строительства «Объекта», в государственном органе регистрации прав.

- С момента передачи жилого дома, в котором расположена указанная в п. 3.1 настоящего Договора «Квартира», в управление и /или на баланс эксплуатирующей организации (подписания итоговой справки) обязуется нести расходы по их эксплуатации на основании действующих расценок; подписать с организацией, принявшей дом на баланс или во временное управление, соглашение о долевом участии в содержании и ремонте общедолевой собственности, техническом обслуживании дома и придомовой территории. После сдачи Объекта в эксплуатацию, до момента оформления права собственности на «Квартиру», указанную в п. 3.1 настоящего Договора, обязуется осуществлять оплату расходов по техническому обслуживанию дома, эксплуатационные и коммунальные услуги по установленным тарифам жилищной организации, принявшей дом на баланс или во временное управление. Устранение «Застройщиком» замечаний, недостатков по заявлению «Участника долевого строительства» не снимает с последнего обязанностей по оплате за использованные коммунальные услуги и расходы по эксплуатации управляющей компании за «Квартиру».

- Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором «Застройщиком» формы управления многоквартирным домом и эксплуатирующей организации для приемки и эксплуатации Жилого дома. «Участник долевого строительства» выражает согласие на заключение в будущем договора на управление и эксплуатацию дома с организацией, предложенной «Застройщиком».

- После приемки Объекта долевого строительства по Передаточному акту своими силами и за свой счет в течение 3 (трех) месяцев зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства. Одновременно с возникновением права собственности на Объект долевого строительства у «Участника долевого строительства» возникает право на долю в Общем имуществе. Услуги по оформлению права собственности «Участника долевого строительства» на Объект долевого строительства, в том числе по содействию в государственной регистрации настоящего

Договора и права собственности «Участника долевого строительства» могут быть оказаны «Участнику долевого строительства» на основании отдельного договора с «Застройщиком» или на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным «Застройщиком».

- Обязательства «Участника долевого строительства» по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с п. 4 настоящего Договора, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и подписания Сторонами Передаточного акта.

- «Участник долевого строительства» не вправе передавать (уступать) свои права и (или) обязанности по настоящему договору, в том числе путем уступки прав требования и (или) перевода долга, полностью либо в части, третьим лицам, сдавать их в залог, без согласия Застройщика.

- «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.

Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства, осуществляются при условии согласия «Застройщика».

- «Участник долевого строительства» обязуется самостоятельно нести расходы по оплате:

- государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора участия в долевом строительстве и регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним,

- документов органов, осуществляющих техническую инвентаризацию Объекта долевого строительства,

- другие платежи, которые могут быть необходимы для государственной регистрации настоящего Договора и оформления Объекта долевого строительства в собственность Участника.

По требованию «Застройщика» представить исчерпывающий пакет документов, необходимый для регистрации настоящего Договора.

- До оформления права собственности на «Квартиру» «Участник долевого строительства» обязуется не производить в «Квартире» и в самом здании работы, связанные с отступлением от проекта, а после оформления права собственности на «Квартиру» производить указанные действия в установленном порядке с согласованием с проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами. В противном случае гарантийные обязательства снимаются, и «Участник долевого строительства» самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим.

7.2 Обязанности «Застройщика»:

- За счет средств «Участника долевого строительства» организовать строительство Жилого дома.

- Сообщать «Участнику долевого строительства» по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома.

- Передать «Участнику долевого строительства» Объект долевого строительства по Передаточному акту, подписываемому Сторонами.

- Обязательства «Застройщика» по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

- Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия по государственной регистрации настоящего Договора.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1 Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности

– землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты).

8.2 В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

8.3 Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательства по настоящему договору, обязана не позднее 10 (десяти) рабочих дней сообщить другой стороне в письменной форме о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

8.4 Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает «Сторону» права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему договору.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1 Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, стороны будут стремиться решить путем переговоров. При не достижении согласия Стороны могут передать спор в суд по месту нахождения «Застройщика».

9.2 Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная сторона до обращения в суд предоставляет другой стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 15 (пятнадцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1 Действие Договора и обязательства сторон прекращаются с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

10.2 Помимо оснований досрочного прекращения действия Договора, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в одностороннем порядке в случаях:

- неисполнения «Застройщиком» обязательства по передаче Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок;

- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.

10.3 В случае одностороннего отказа «Участника долевого строительства» от исполнения Договора по вышеуказанным основаниям Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные «Участником долевого строительства» в счет цены настоящего Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных «Участником долевого строительства». Указанные проценты начисляются со дня внесения «Участником долевого строительства» денежных средств и/или части на расчетный счет «Застройщика» до дня их возврата «Участнику долевого строительства».

Если в течение установленного Законом срока «Участник долевого строительства» не обратился к «Застройщику» за получением денежных средств, уплаченных им в счет цены Договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, «Застройщик» не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, зачисляет денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения «Застройщика», о чем сообщается «Участнику долевого строительства».

В этом случае «Участник долевого строительства» в течение 5 рабочих дней с даты сообщения «Застройщика» о перечислении денежных средств в депозит нотариуса возмещает «Застройщику» все документально подтвержденные расходы «Застройщика» в связи с перечислением денег в депозит нотариуса. В случае просрочки Участником возмещения указанных расходов «Застройщика»

«Участник долевого строительства» уплачивает «Застройщику» неустойку в размере 0,1% от суммы понесенных «Застройщиком» расходов за каждый день просрочки.

Стороны договорились, что вышеуказанный порядок возврата денежных средств в депозит нотариуса и применение к «Участнику долевого строительства» неустойки за просрочку возмещения расходов «Застройщика» применяется также при расторжении Договора по инициативе «Застройщика» и возврате в этом случае «Застройщиком» денежных средств Участнику.

10.4 За просрочку, необоснованный отказ/уклонение «Участника долевого строительства» от оплаты цены Договора «Участник долевого строительства» уплачивает «Застройщику» неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.5 За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного акта «Участник долевого строительства» уплачивает «Застройщику» неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

10.6 В случае расторжения «Участником долевого строительства» Договора по собственной инициативе, «Участник долевого строительства» возмещает «Застройщику» в полном объеме все расходы, связанные с заключением и государственной регистрацией настоящего Договора, в том числе и платеж в компенсационный фонд и пошлину за государственную регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

10.7 «Застройщик» вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных в статье 5 Федерального закона Российской Федерации 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» и другими законодательными актами Российской Федерации» в порядке, предусмотренном статьей 9 указанного Закона.

10.8 Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Федеральным законом Российской Федерации 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» и другими законодательными актами Российской Федерации.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1 Право требования на получение Объекта долевого строительства и оформления его в собственность у «Участника долевого строительства» возникают с момента полного исполнения обязательств по оплате настоящего Договора и после государственной регистрации настоящего Договора, а также при выполнении «Участниками долевого строительства» и «Застройщиком» условий, установленных законодательством Российской Федерации.

При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требования в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности «Участникам долевого строительства» на Объект долевого строительства.

Право собственности на Объект долевого строительства возникает у «Участников долевого строительства» с момента государственной регистрации указанного права в уполномоченном государственном органе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Договором.

11.2 Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.3 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.

11.4 Любое уведомление по настоящему Договору совершается в письменной форме в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным в отношении «Застройщика» в соответствии с его реквизитами, указанными в п. 12 Договора, а в отношении «Участника долевого строительства» по следующему почтовому адресу: _____.

11.5 Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

11.6 Участники дают 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.

11.7 Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, остальные Сторонам.

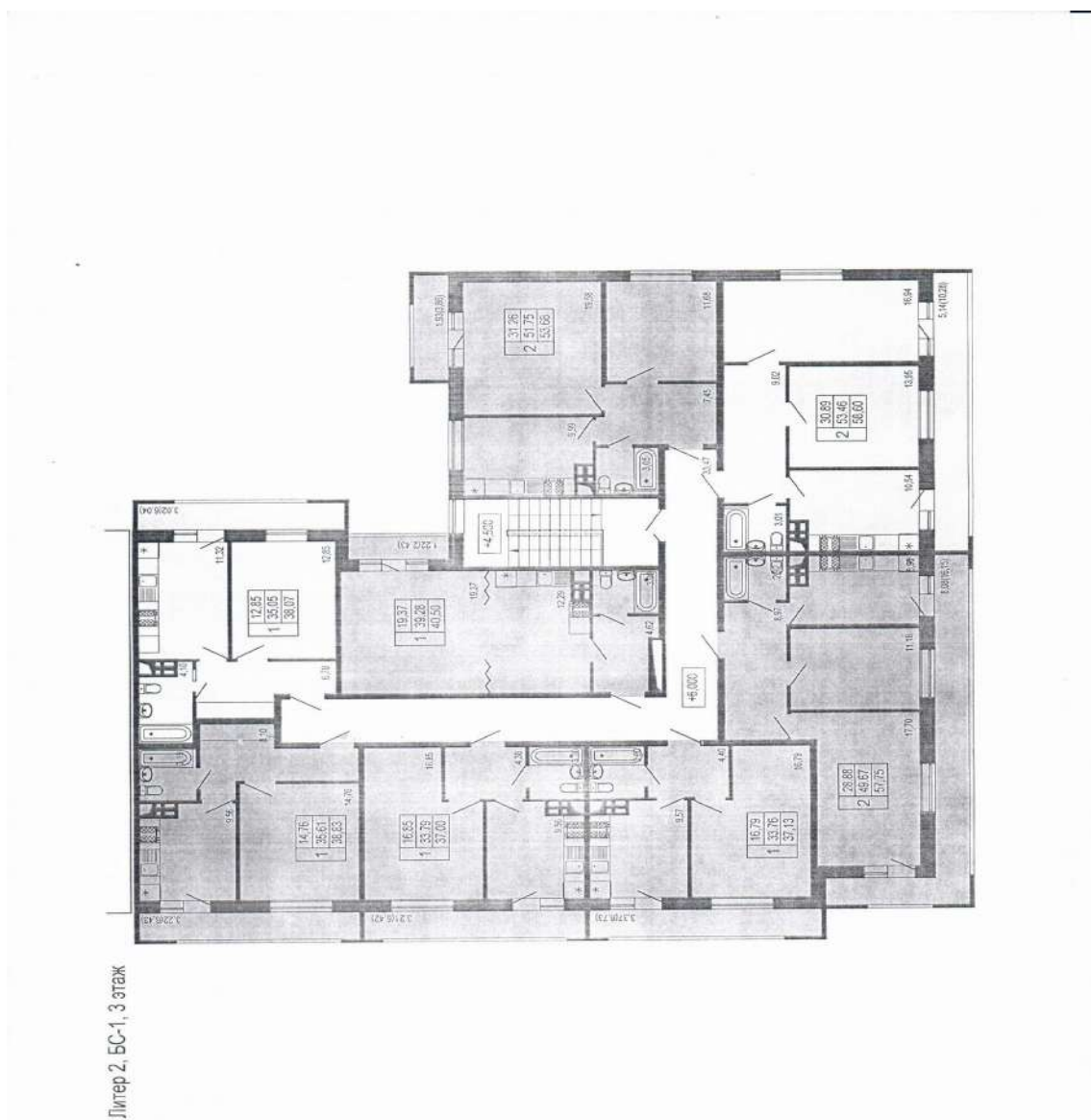
11.8 Приложения к настоящему Договору:

- Приложение №1,2

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик	Участник долевого строительства
ООО «КонтинентЮгСтрой» Юридический адрес: 350072, РФ, г. Краснодар, ул. Гимназическая, 79 Почтовый адрес: 350072, РФ, г. Краснодар, ул. Гимназическая, 79 ИНН 2311159990 ОГРН 1132311008510 спец. счет Застройщика 40702 810 3260 20004284 ФИЛИАЛ «РОСТОВСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК» Г РОСТОВ-НА-ДОНУ БИК 046015207 к/с 30101810500000000207 Директор ООО «КонтинентЮгСтрой» _____/Бабаянц А.В./	
МП	_____/_____/

**ПРИЛОЖЕНИЕ №1 к Договору участия в долевом строительстве
№ _/П_/Л2 от _____ г.**



Застройщик:

ООО «КонтинентЮгСтрой»

_____/Бабаянц А.В./

Участник долевого строительства:

_____/_____/

**ПРИЛОЖЕНИЕ №2 к Договору участия в долевом строительстве
№__/П__/Л2 от _____ г.**

ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

Этап строительства: 3

Этажность: __

Материал наружных стен: блоки бет. стеновые, утеплитель, кирпич

Поэтажные перекрытия: ж/бетонные, монолитные

Класс энергоэффективности: В

Сейсмостойкость: 7 баллов

Технические характеристики квартиры:

Проектная общая площадь без учета балконов и лоджий: __ кв.м.

Жилая площадь: __ кв.м.

Количество комнат: __

Этаж: __

Лоджия/балкон: остекление

Внутриквартирные перегородки: бетон. блоки

Полы: стяжка

Оконные проемы: металлопластиковые

Входная дверь: металлическая

Канализация: централизованная

Внутриквартирную разводку сетей канализации выполняет собственник

Водоснабжение: стояки горячей и холодной воды без внутренней разводки, с установкой счетчиков горячей и холодной воды и запорной арматурой

Электроснабжение: ввод в квартиру с установкой вводного автомата, внутриквартирную разводку выполняет собственник

Отопление: горизонтальная поквартирная разводка (в стяжке), установка стальных панельных радиаторов

Стены: без штукатурки

Потолки: ж/бетонные, без отделки

Внутриквартирные двери: не устанавливаются

Санитарные узлы: без штукатурки

Застройщик:
ООО «КонтинентЮгСтрой»

Участник долевого строительства:

_____/Бабаянц А.В./

_____/_____/

**ДОГОВОР №__/П__/ЛЗ
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

Город Краснодар

_____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «КонтинентЮгСтрой», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», зарегистрировано Инспекцией Федеральной налоговой службы № 2 по г. Краснодару за ОГРН 1132311008510, ИНН 2311159990, КПП 231001001, место нахождения: 350000, РФ, г. Краснодар, ул. Гимназическая, 79, в лице **Бабаянц Андрея Вячеславовича**, 13.04.1978 года рождения, пол -мужской, гражданство Российское, место рождения- гор. Моздок РСО-Алания, паспорт 90 02 368848, код подразделения 152-010, выдан 05.11.2002 Моздокским РУВД Республики Северная Осетия-Алания, зарегистрированного по адресу: Краснодарский край, гор. Краснодар, Карасунский округ, ул. им. Кирова, дом 96, действующий на основании доверенности от 19 марта 2018 года, удостоверенной Матякиным А.Е., нотариусом Краснодарского нотариального округа, реестре за №23/137-н/23-2018-4-115, за директора Исраилова Вячеслава Львовича, пол -мужской, гражданство Российское, место рождения- с.Харатлу Масисского р-на Армении, 01.01.1978 года рождения, паспорт 03 03 632312, код подразделения 232-005, выдан 05.12.2002 г. УВД ЦЕНТРАЛЬНОГО ОКРУГА ГОР. КРАСНОДАРА, зарегистрированного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Новицкого А.М./ул. Саянская, дом №29/20, с одной стороны, действующий на основании Устава и

Гражданин (ка) Российской Федерации _____, _____ года рождения, пол - _____, гражданство _____, место рождения: _____, паспорт _____, код подразделения _____, выдан _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый (ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, при совместном наименовании «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Земельный участок - земельный участок общей площадью 44 917 кв.м., кадастровый номер: 23:43:0129001:35037 расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Цезаря Куникова, участок 18, категория земель: земли населенных пунктов, принадлежащий Застройщику на праве собственности.

1.2. Жилой дом – многоквартирный жилой дом, строящийся с привлечением денежных средств «Участника долевого строительства» по строительному адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Цезаря Куникова, участок 18, (почтовый адрес уточняется по окончании строительства).

1.3. Объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, общее имущество в Жилом доме, подлежащие передаче «Участнику долевого строительства» после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящие в состав указанного Жилого дома, создаваемое также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

1.4. Общее имущество - помещения в данном доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на земельном участке в соответствии с проектной документацией и т.д. в соответствии с действующим законодательством.

1.5. «Застройщик» – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом земельном участке Жилого дома на основании полученного Разрешения на строительство.

1.6. Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.

1.7. Разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.8. Проектная общая площадь объекта – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий, балконов и террас - 0,5. Определенная настоящим пунктом Проектная общая площадь объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с общей площадью Объекта, указанной в документах органов, осуществляющих техническую инвентаризацию Объекта.

1.9. Фактическая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон – сумма площадей всех частей помещения, определенная по результатам обмеров, произведенных по заказу Застройщика уполномоченными органами технической инвентаризации г. Краснодара, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий, для балконов и террас - 0,5. Определенная настоящим пунктом фактическая общая площадь объекта применяется сторонами исключительно в случае расчета цены договора и может не совпадать с общей площадью Объекта указанного в Техническом паспорте Объекта.

2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации 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» (далее по тексту – «Закон о долевом участии»).

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Управление Росреестра) Российской Федерации по Краснодарскому краю и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.3. В соответствии со ст. 3 Закона о долевом участии правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника являются:

* Полученное «Застройщиком» в установленном порядке Разрешение на строительство № RU 23-43-4998-2017 от 11.10.2017 г. выдано Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар;

Правоустанавливающие документы на земельный участок:

* Договор купли-продажи земельного участка с рассрочкой платежа от 31.08.2017 г. Дата в реестре нотариуса: 31.08.2017 г. Номер в реестре нотариуса: 6-4229;

2.4. Проектная декларация, опубликованная на сайте: <http://alfastroinvest.com/>

2.5. Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник ознакомился с содержанием документов, указанных в разделе 2 настоящего Договора.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1 Общество привлекает Участника долевого строительства к финансированию строительства «Малоэтажные многоквартирные жилые дома по ул. им. Цезаря Куникова, участок №18 в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодара» (далее – «Объект») на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0129001:35037, расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Цезаря Куникова, участок 18, Площадь застройки 1548,5 м.кв., этажность — 3 этажа, строительный объем -12620,58 м.куб., общая площадь здания -3779,7 м.кв., общая площадь квартир-1675,25 м.кв., общая площадь квартир-3329,62 м.кв., количество квартир всего 78 шт. в том числе 1-комнатные 30 шт., 2-комнатные 33 шт., смарт 15 шт.

Объектом долевого строительства по настоящему Договору является: **квартира № _____**, находящейся согласно проекту на _____ этаже в _____ подъезде, в **3** литере, общей расчетной площадью с понижающим коэффициентом ориентировочно _____ кв.м. из них: _____ кв. м. – общая площадь квартиры по проекту без учета балконов и лоджий, в том числе _____ кв. м. – жилая площадь квартиры по проекту.

План Объекта долевого строительства согласован Сторонами в Приложении №1 к настоящему Договору.

3.2. Право собственности «Участника долевого строительства» на Квартиру возникает с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение квартиры на этаже строящегося многоквартирного дома согласован Сторонами в Приложении №1 к настоящему Договору.

3.3. В обеспечение исполнения обязательств «Застройщика» (залогодателя) в соответствии с п. 1 ст. 13 Закона о долевом участии с момента государственной регистрации договора о долевом участии Земельный участок будет считаться находящимся в залоге у участников долевого строительства (залогодержателей). Обеспечение исполнения обязательств «Застройщика» осуществляется путем перечисления обязательных отчислений (взносов) «Застройщика», в «Фонд защиты прав граждан–участников долевого строительства»

3.4. «Застройщик» гарантирует «Участникам долевого строительства», что на дату заключения настоящего Договора права на Объект долевого строительства никому не переданы, не заложены, предметом судебного спора не являются.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1 Цена Договора составляет _____, НДС не облагается. Участник долевого строительства обязуется принять в собственность Объект долевого строительства и произвести полную оплату цены Договора в соответствии с условиями настоящего договора. Стоимость квадратного метра квартиры устанавливается в размере _____ (_____) рубля 00 коп.

4.2 Участник долевого строительства перечисляет денежные средства, в размере, указанном в пункте 4.1 Договора, на расчетный счет «Застройщика», в следующих размерах и в следующем порядке:

- Сумма в размере _____ (_____) рублей 00 коп., оплачивается «Участником долевого строительства» за счет собственных средств в течении пяти дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

При невнесении финансовых средств в установленный срок, следующей датой внесения финансовых средств, считается 3 (третий) день от установленной даты платежа. В случае трехкратного нарушения срока внесения финансовых средств, «Застройщик» имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор и в течении 10-ти рабочих дней вернуть «Участнику долевого строительства» фактически внесенные финансовые средства. Если в указанный срок «Участник долевого строительства» не обратится к «Застройщику» за получением финансовых средств, уплаченных «Участником долевого строительства» в счет цены договора, «Застройщик» не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, зачисляет

возвращаемые финансовые средства в депозит нотариуса, о чем письменно уведомляет «Участника долевого строительства».

4.4 Сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Жилого дома включает сумму денежных средств, направленных на:

- 1) строительство (создание) одного или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией при условии, что строительство (создание) указанных многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в пределах одного разрешения на строительство;
- 2) уплата арендной платы за земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;
- 3) подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;
- 4) строительство, реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к данным сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;
- 5) внесение платы за подключение (технологическое присоединение) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;
- 6) платежи по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору об освоении территории в целях строительства стандартного жилья и связанные с его исполнением, если строительство стандартного жилья по этому договору осуществляется с привлечением денежных средств участников долевого строительства;
- 7) платежи по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору о развитии застроенной территории, если строительство (создание) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется на земельных участках, предоставленных застройщику на основании этого договора и находящихся в границах такой застроенной территории.
- 8) платежи по заключенному в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности договору о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства стандартного жилья, договору о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, договору о комплексном развитии территории по инициативе органов местного самоуправления, если строительство (создание) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в соответствии с этими договорами.
- 9) подготовка документации по планировке территории, строительство и (или) реконструкция в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник, и объектов транспортной инфраструктуры (дорог, тротуаров, велосипедных дорожек) в случае безвозмездной передачи объектов транспортной инфраструктуры в государственную или муниципальную

собственность, если строительство (создание) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

10) уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам на строительство (создание) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

11) платежи, связанные с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве;

12) размещение временно свободных денежных средств на депозите на банковском счете, открытом в уполномоченном банке;

13) оплата услуг уполномоченного банка по совершению операций с денежными средствами, находящимися на расчетном счете застройщика;

14) уплата налогов, сборов и иных обязательных взносов, уплачиваемых в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды в порядке и на условиях, которые определяются законодательством Российской Федерации, в том числе штрафов, пеней и иных санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по уплате налогов, сборов и иных обязательных взносов в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды, а также административных штрафов и установленных уголовным законодательством штрафов;

15) уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд;

16) возврат участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных им в счет цены договора, а также процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в случаях, предусмотренных законом;

17) оплата труда при условии одновременной уплаты соответствующих налогов, страховых взносов в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования;

18) оплата услуг коммерческой организации, осуществляющей функции единоличного исполнительного органа застройщика;

19) денежные выплаты, связанные с предоставлением работникам гарантий и компенсаций, предусмотренных Трудовым кодексом Российской Федерации;

20) оплата иных расходов, в том числе расходов на рекламу, коммунальные услуги, услуги связи, затрат, связанных с арендой нежилого помещения в целях обеспечения деятельности застройщика, включая размещение органов управления и работников застройщика, а также их рабочих мест и оргтехники.

- Содержание службы Заказчика Застройщика составляет 10% от средств оплаченных участниками долевого строительства.

4.5 Полученная по окончании строительства экономия остается в распоряжении Застройщика и является его вознаграждением за услуги Застройщика. Экономия определяется Застройщиком по факту передачи Объекта Участнику по Передаточному акту как разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта.

4.6 Общая площадь Квартиры, определенная п. 3.1 настоящего Договора, является расчетной и указана согласно проекту. После окончания строительства и ввода Дома в эксплуатацию общая площадь Квартиры, подлежащей передаче в собственность, уточняется в соответствии с экспликацией с учетом балконов и лоджий, выданной на основании данных фактического обмера Филиалом ГУП «Крайтехинвентаризация» по г. Краснодару либо ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» по Краснодарскому краю. При отклонениях технических данных квартиры, в том числе площади, по сравнению с проектными данными в пределах допуска до 0,1 кв. м, условия настоящего Договора в части суммы оплаты долевого участия в строительстве дома не изменяются и

пересмотру не подлежат. Указанные отклонения технических данных квартиры Стороны рассматривают как нормально допустимые, с учетом проведения работ по установке межкомнатных перегородок и применения определенных отделочных материалов при проведении работ, и не связанные с нарушением качества работ, определенного договором, требованиями технических регламентов, проектной документацией и градостроительными регламентами.

* В случае расхождения площади квартиры на величину более до 0,1 кв. м в сторону увеличения «Участник долевого строительства» обязан оплатить разницу в площади между инвестируемой площадью квартиры и фактической исходя из стоимости квадратного метра установленной в п. 4.1 настоящего договора, в течении 10 дней с момента получения уведомления от «Застройщика» о готовности объекта долевого строительства к передаче.

* В случае расхождения площади квартиры на величину более до 0,1 кв. м в сторону уменьшения Застройщик обязан возратить «Участнику долевого строительства» разницу в площади между инвестируемой площадью квартиры и фактической исходя из стоимости квадратного метра установленной в п. 4.1 настоящего договора, в течении 10 дней с момента подписания акта приема-передачи квартиры

* Денежная сумма уплаченная «Участником долевого строительства» или возвращенная ему «Застройщиком», в соответствии с указанным пунктом договора входит в цену настоящего договора.

4.7 Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата за жилое (нежилое) помещение условный номер 43 по договору участия в долевом строительстве №__/П__/ЛЗ_____ г., НДС не облагается»

4.8 Застройщик передаёт «Участнику долевого строительства» помещение, только после полного расчёта.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1 «Застройщик» обязуется ввести в эксплуатацию «Объект» в 4 квартале 2020 года.

5.2 Срок передачи квартиры «Участнику долевого строительства» – в течение 90 дней после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома в соответствии с п. 3 ст. 8 Закона о долевом участии.

«Застройщик» вправе ввести «Объект» в эксплуатацию и передать Квартиру «Участнику долевого строительства» в более ранний срок.

Срок строительства и получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию может быть изменен в случае внесения изменений в проектную документацию и проектную декларацию.

5.3 Передача Объекта долевого строительства «Застройщиком» и принятие его «Участниками долевого строительства» осуществляется по передаточному акту (далее – «Передаточный акт»), подписываемому обеими Сторонами. При этом в Передаточном акте указывается общая площадь Объекта долевого строительства, определенная органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, и указанная в техническом паспорте без учета площади лоджий, балконов и террас.

5.4 «Застройщик» уведомляет «Участника долевого строительства» о завершении строительства Жилого дома и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия «Участником долевого строительства» по Передаточному акту Объекта долевого строительства и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения или телеграммой с уведомлением о вручении либо вручается Участнику лично под расписку, по адресу «Участника долевого строительства», указанному в п. 11.3 настоящего Договора. При изменении адреса «Участника долевого строительства», последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом «Застройщика». Все негативные последствия не уведомления «Застройщика» об изменении адреса несет Участник.

5.5 «Участник долевого строительства» обязуется в срок передачи Объекта долевого строительства,

установленный «Застройщиком» в соответствии с п. 5.1 Договора, либо по устному согласованию с Застройщиком в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления «Застройщика» (п. 5.3. настоящего договора) прибыть в офис «Застройщика» для принятия Объекта долевого строительства и подписания передаточного акта. Если у «Участника долевого строительства» имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту долевого строительства либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, «Участник долевого строительства» в течение 3 (Трех) рабочих дней обязуется представить «Застройщику» письменный мотивированный отказ от подписания Передаточного акта.

5.6 При уклонении либо при отказе «Участника долевого строительства» от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 5.5 настоящего Договора) «Застройщик» по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к «Участнику долевого строительства» со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если «Застройщик» обладает сведениями о получении «Участником долевого строительства» сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе «Участника долевого строительства» от его получения, или в связи с отсутствием «Участника долевого строительства» по указанному им почтовому адресу.

5.7 В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.5 настоящего Договора, «Участник долевого строительства» оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта энергоресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения пятидневного срока, предназначенного для подписания Передаточного акта, и до момента составления «Застройщиком» одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

5.8 В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок «Застройщик» не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить «Участнику долевого строительства» соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи «Застройщиком» объекта долевого строительства «Участнику долевого строительства» осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ.

5.9 С момента подписания Передаточного акта все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта несет «Участник долевого строительства».

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1 Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное «Застройщиком» в установленном законом порядке.

6.2 «Застройщик» обязан передать «Участнику долевого строительства» Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации.

6.3 Гарантийный срок на Объект составляет 5 (пять) лет с момента получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого «Участнику долевого строительства» Объекта долевого строительства, устанавливается сроком на 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта и подписании

Передаточного акта, должны устраняться «Застройщиком» безвозмездно самостоятельно или с привлечением третьих лиц после письменного уведомления его «Участником долевого строительства» о недостатках.

«Застройщик» не несет ответственности за недостатки (дефекты) «Объекта» и оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет что они произошли вследствие их нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, произведенного самим «Участником долевого строительства» или привлеченными им третьими лицами, либо обслуживающей организацией.

6.4 Гарантии качества и соответствующие этому обязательства «Застройщика» не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте самим «Участником долевого строительства» или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за нарушений «Участником долевого строительства» эксплуатации Объекта долевого строительства и Жилого дома в целом.

6.5 «Застройщик» не несет ответственность за недостатки (дефекты) Жилого дома, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие его нормального износа и/или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим «Участником долевого строительства» или привлеченными им третьими лицами.

6.6 При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта долевого строительства, за которые отвечает «Застройщик», «Участник долевого строительства» вправе требовать их безвозмездного устранения «Застройщиком» в разумный срок.

7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1 Обязанности «Участника долевого строительства»:

Оплатить «Застройщику» Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных пунктом 4 настоящего Договора.

С момента получения «Застройщиком» Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект долевого строительства путем подписания Передаточного акта.

- «Участник долевого строительства» несет в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией договора долевого участия и права собственности на «Квартиру», получаемую в результате финансирования строительства «Объекта», в государственном органе регистрации прав.

- С момента передачи жилого дома, в котором расположена указанная в п. 3.1 настоящего Договора «Квартира», в управление и /или на баланс эксплуатирующей организации (подписания итоговой справки) обязуется нести расходы по их эксплуатации на основании действующих расценок; подписать с организацией, принявшей дом на баланс или во временное управление, соглашение о долевом участии в содержании и ремонте общедолевой собственности, техническом обслуживании дома и придомовой территории. После сдачи Объекта в эксплуатацию, до момента оформления права собственности на «Квартиру», указанную в п. 3.1 настоящего Договора, обязуется осуществлять оплату расходов по техническому обслуживанию дома, эксплуатационные и коммунальные услуги по установленным тарифам жилищной организации, принявшей дом на баланс или во временное управление. Устранение «Застройщиком» замечаний, недостатков по заявлению «Участника долевого строительства» не снимает с последнего обязанностей по оплате за использованные коммунальные услуги и расходы по эксплуатации управляющей компании за «Квартиру».

- Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором «Застройщиком» формы управления многоквартирным домом и эксплуатирующей организации для приемки и эксплуатации Жилого дома. «Участник долевого строительства» выражает согласие на заключение в будущем договора на управление и эксплуатацию дома с организацией, предложенной «Застройщиком».

- После приемки Объекта долевого строительства по Передаточному акту своими силами и за свой счет в течение 3 (трех) месяцев зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства. Одновременно с возникновением права собственности на Объект долевого строительства у «Участника долевого строительства» возникает право на долю в Общем имуществе. Услуги по оформлению права собственности «Участника долевого строительства» на Объект долевого строительства, в том числе по содействию в государственной регистрации настоящего

Договора и права собственности «Участника долевого строительства» могут быть оказаны «Участнику долевого строительства» на основании отдельного договора с «Застройщиком» или на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным «Застройщиком».

- Обязательства «Участника долевого строительства» по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с п. 4 настоящего Договора, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и подписания Сторонами Передаточного акта.

- «Участник долевого строительства» не вправе передавать (уступать) свои права и (или) обязанности по настоящему договору, в том числе путем уступки прав требования и (или) перевода долга, полностью либо в части, третьим лицам, сдавать их в залог, без согласия Застройщика.

- «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.

Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства, осуществляются при условии согласия «Застройщика».

- «Участник долевого строительства» обязуется самостоятельно нести расходы по оплате:

- государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора участия в долевом строительстве и регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним,

- документов органов, осуществляющих техническую инвентаризацию Объекта долевого строительства,

- другие платежи, которые могут быть необходимы для государственной регистрации настоящего Договора и оформления Объекта долевого строительства в собственность Участника.

По требованию «Застройщика» представить исчерпывающий пакет документов, необходимый для регистрации настоящего Договора.

- До оформления права собственности на «Квартиру» «Участник долевого строительства» обязуется не производить в «Квартире» и в самом здании работы, связанные с отступлением от проекта, а после оформления права собственности на «Квартиру» производить указанные действия в установленном порядке с согласованием с проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами. В противном случае гарантийные обязательства снимаются, и «Участник долевого строительства» самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим.

7.2 Обязанности «Застройщика»:

- За счет средств «Участника долевого строительства» организовать строительство Жилого дома.

- Сообщать «Участнику долевого строительства» по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома.

- Передать «Участнику долевого строительства» Объект долевого строительства по Передаточному акту, подписываемому Сторонами.

- Обязательства «Застройщика» по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

- Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия по государственной регистрации настоящего Договора.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1 Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности

– землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты).

8.2 В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

8.3 Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему договору, обязана не позднее 10 (десяти) рабочих дней сообщить другой стороне в письменной форме о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

8.4 Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает «Сторону» права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему договору.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1 Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, стороны будут стремиться решить путем переговоров. При не достижении согласия Стороны могут передать спор в суд по месту нахождения «Застройщика».

9.2 Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная сторона до обращения в суд предоставляет другой стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 15 (пятнадцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1 Действие Договора и обязательства сторон прекращаются с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

10.2 Помимо оснований досрочного прекращения действия Договора, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в одностороннем порядке в случаях:

- неисполнения «Застройщиком» обязательства по передаче Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок;

- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.

10.3 В случае одностороннего отказа «Участника долевого строительства» от исполнения Договора по вышеуказанным основаниям Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные «Участником долевого строительства» в счет цены настоящего Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных «Участником долевого строительства». Указанные проценты начисляются со дня внесения «Участником долевого строительства» денежных средств и/или части на расчетный счет «Застройщика» до дня их возврата «Участнику долевого строительства».

Если в течение установленного Законом срока «Участник долевого строительства» не обратился к «Застройщику» за получением денежных средств, уплаченных им в счет цены Договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, «Застройщик» не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, зачисляет денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения «Застройщика», о чем сообщается «Участнику долевого строительства».

В этом случае «Участник долевого строительства» в течение 5 рабочих дней с даты сообщения «Застройщика» о перечислении денежных средств в депозит нотариуса возмещает «Застройщику» все документально подтвержденные расходы «Застройщика» в связи с перечислением денег в депозит нотариуса. В случае просрочки Участником возмещения указанных расходов «Застройщика»

«Участник долевого строительства» уплачивает «Застройщику» неустойку в размере 0,1% от суммы понесенных «Застройщиком» расходов за каждый день просрочки.

Стороны договорились, что вышеуказанный порядок возврата денежных средств в депозит нотариуса и применение к «Участнику долевого строительства» неустойки за просрочку возмещения расходов «Застройщика» применяется также при расторжении Договора по инициативе «Застройщика» и возврате в этом случае «Застройщиком» денежных средств Участнику.

10.4 За просрочку, необоснованный отказ/уклонение «Участника долевого строительства» от оплаты цены Договора «Участник долевого строительства» уплачивает «Застройщику» неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.5 За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного акта «Участник долевого строительства» уплачивает «Застройщику» неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

10.6 В случае расторжения «Участником долевого строительства» Договора по собственной инициативе, «Участник долевого строительства» возмещает «Застройщику» в полном объеме все расходы, связанные с заключением и государственной регистрации настоящего Договора, в том числе и платеж в компенсационный фонд и пошлину за государственную регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

10.7 «Застройщик» вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных в статье 5 Федерального закона Российской Федерации 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» и другими законодательными актами Российской Федерации» в порядке, предусмотренном статьей 9 указанного Закона.

10.8 Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Федеральным законом Российской Федерации 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» и другими законодательными актами Российской Федерации.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1 Право требования на получение Объекта долевого строительства и оформления его в собственность у «Участника долевого строительства» возникают с момента полного исполнения обязательств по оплате настоящего Договора и после государственной регистрации настоящего Договора, а также при выполнении «Участниками долевого строительства» и «Застройщиком» условий, установленных законодательством Российской Федерации.

При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требования в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности «Участникам долевого строительства» на Объект долевого строительства.

Право собственности на Объект долевого строительства возникает у «Участников долевого строительства» с момента государственной регистрации указанного права в уполномоченном государственном органе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Договором.

11.2 Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.3 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.

11.4 Любое уведомление по настоящему Договору совершается в письменной форме в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным в отношении «Застройщика» в соответствии с его реквизитами, указанными в п. 12 Договора, а в отношении «Участника долевого строительства» по следующему почтовому адресу: _____.

11.5 Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

11.6 Участники дают 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.

11.7 Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, остальные Сторонам.

11.8 Приложения к настоящему Договору:

- Приложение №1,2

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик	Участник долевого строительства
ООО «КонтинентЮгСтрой» Юридический адрес: 350072, РФ, г. Краснодар, ул. Гимназическая, 79 Почтовый адрес: 350072, РФ, г. Краснодар, ул. Гимназическая, 79 ИНН 2311159990 ОГРН 1132311008510 спец. счет Застройщика 40702 810 3260 20004284 ФИЛИАЛ «РОСТОВСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК» Г РОСТОВ-НА-ДОНУ БИК 046015207 к/с 30101810500000000207 Директор ООО «КонтинентЮгСтрой» _____/Бабаянц А.В./	
МП	_____/_____/

Литер 1,3,5,7



2 подъезд

Застройщик:

ООО «КонтинентЮгСтрой»

_____/Бабаянц А.В./

Участник долевого строительства:

_____/_____/

**ПРИЛОЖЕНИЕ №2 к Договору участия в долевом строительстве
№__/П__/ЛЗ от _____ г.**

ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

Этап строительства: 3

Этажность: __

Материал наружных стен: блоки бет. стеновые, утеплитель, кирпич

Полэтажные перекрытия: ж/бетонные, монолитные

Класс энергоэффективности: В

Сейсмостойкость: 7 баллов

Технические характеристики квартиры:

Проектная общая площадь без учета балконов и лоджий: __ кв.м.

Жилая площадь: __ кв.м.

Количество комнат: __

Этаж: __

Лоджия/балкон: остекление

Внутриквартирные перегородки: бетон. блоки

Полы: стяжка

Оконные проемы: металлопластиковые

Входная дверь: металлическая

Канализация: централизованная

Внутриквартирную разводку сетей канализации выполняет собственник

Водоснабжение: стояки горячей и холодной воды без внутренней разводки, с установкой счетчиков горячей и холодной воды и запорной арматурой

Электроснабжение: ввод в квартиру с установкой вводного автомата, внутриквартирную разводку выполняет собственник

Отопление: горизонтальная поквартирная разводка (в стяжке), установка стальных панельных радиаторов

Стены: без штукатурки

Потолки: ж/бетонные, без отделки

Внутриквартирные двери: не устанавливаются

Санитарные узлы: без штукатурки

Застройщик:
ООО «КонтинентЮгСтрой»

Участник долевого строительства:

_____/Бабаянц А.В./

_____/_____/

**ДОГОВОР №__/П__/Л4
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

Город Краснодар

_____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «КонтинентЮгСтрой», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, зарегистрировано Инспекцией Федеральной налоговой службы № 2 по г. Краснодару за ОГРН 1132311008510, ИНН 2311159990, КПП 231001001, место нахождения: 350000, РФ, г. Краснодар, ул. Гимназическая, 79, в лице **Бабаянц Андрея Вячеславовича**, 13.04.1978 года рождения, пол -мужской, гражданство Российское, место рождения- гор. Моздок РСО-Алания, паспорт 90 02 368848, код подразделения 152-010, выдан 05.11.2002 Моздокским РУВД Республики Северная Осетия-Алания, зарегистрированного по адресу: Краснодарский край, гор. Краснодар, Карасунский округ, ул. им. Кирова, дом 96, действующий на основании доверенности от 19 марта 2018 года, удостоверенной Матякиным А.Е., нотариусом Краснодарского нотариального округа, реестре за №23/137-н/23-2018-4-115, за директора Исраилова Вячеслава Львовича, пол -мужской, гражданство Российское, место рождения- с.Харатлу Масисского р-на Армении, 01.01.1978 года рождения, паспорт 03 03 632312, код подразделения 232-005, выдан 05.12.2002 г. УВД ЦЕНТРАЛЬНОГО ОКРУГА ГОР. КРАСНОДАРА, зарегистрированного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Новицкого А.М./ул. Саянская, дом №29/20, с одной стороны, действующий на основании Устава и

Гражданин (ка) Российской Федерации _____, _____ года рождения, пол - _____, гражданство _____, место рождения: _____, паспорт _____, код подразделения _____, выдан _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый (ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, при совместном наименовании «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Земельный участок - земельный участок общей площадью 44 917 кв.м., кадастровый номер: 23:43:0129001:35037 расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Цезаря Куникова, участок 18, категория земель: земли населенных пунктов, принадлежащий Застройщику на праве собственности.

1.2. Жилой дом – многоквартирный жилой дом, строящийся с привлечением денежных средств «Участника долевого строительства» по строительному адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Цезаря Куникова, участок 18, (почтовый адрес уточняется по окончании строительства).

1.3. Объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, общее имущество в Жилом доме, подлежащие передаче «Участнику долевого строительства» после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящие в состав указанного Жилого дома, создаваемое также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

1.4. Общее имущество - помещения в данном доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на земельном участке в соответствии с проектной документацией и т.д. в соответствии с действующим законодательством.

1.5. «Застройщик» – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом земельном участке Жилого дома на основании полученного Разрешения на строительство.

1.6. Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.

1.7. Разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.8. Проектная общая площадь объекта – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий, балконов и террас - 0,5. Определенная настоящим пунктом Проектная общая площадь объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с общей площадью Объекта, указанной в документах органов, осуществляющих техническую инвентаризацию Объекта.

1.9. Фактическая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон – сумма площадей всех частей помещения, определенная по результатам обмеров, произведенных по заказу Застройщика уполномоченными органами технической инвентаризации г. Краснодара, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий, для балконов и террас - 0,5. Определенная настоящим пунктом фактическая общая площадь объекта применяется сторонами исключительно в случае расчета цены договора и может не совпадать с общей площадью Объекта указанного в Техническом паспорте Объекта.

2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации 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» (далее по тексту – «Закон о долевом участии»).

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Управление Росреестра) Российской Федерации по Краснодарскому краю и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.3. В соответствии со ст. 3 Закона о долевом участии правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника являются:

* Полученное «Застройщиком» в установленном порядке Разрешение на строительство № RU 23-43-4998-2017 от 11.10.2017 г. выдано Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар;

Правоустанавливающие документы на земельный участок:

* Договор купли-продажи земельного участка с рассрочкой платежа от 31.08.2017 г. Дата в реестре нотариуса: 31.08.2017 г. Номер в реестре нотариуса: 6-4229;

2.4. Проектная декларация, опубликованная на сайте: <http://alfastroinvest.com/>

2.5. Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник ознакомился с содержанием документов, указанных в разделе 2 настоящего Договора.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1 Общество привлекает Участника долевого строительства к финансированию строительства «Малоэтажные многоквартирные жилые дома по ул. им. Цезаря Куникова, участок №18 в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодара» (далее – «Объект») на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0129001:35037, расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Цезаря Куникова, участок 18, Площадь застройки 1548,5 м.кв., этажность — 3 этажа, строительный объем -12620,58 м.куб., общая площадь здания -3779,7 м.кв., общая площадь квартир-1675,25 м.кв., общая площадь квартир-3329,62 м.кв., количество квартир всего 78 шт. в том числе 1-комнатные 30 шт., 2-комнатные 33 шт., смарт 15 шт.

Объектом долевого строительства по настоящему Договору является: **квартира № _____**, находящейся согласно проекту на _____ этаже в _____ подъезде, в **4** литере, общей расчетной площадью с понижающим коэффициентом ориентировочно _____ кв.м. из них: _____ кв. м. – общая площадь квартиры по проекту без учета балконов и лоджий, в том числе _____ кв. м. – жилая площадь квартиры по проекту.

План Объекта долевого строительства согласован Сторонами в Приложении №1 к настоящему Договору.

3.2. Право собственности «Участника долевого строительства» на Квартиру возникает с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение квартиры на этаже строящегося многоквартирного дома согласован Сторонами в Приложении №1 к настоящему Договору.

3.3. В обеспечение исполнения обязательств «Застройщика» (залогодателя) в соответствии с п. 1 ст. 13 Закона о долевом участии с момента государственной регистрации договора о долевом участии Земельный участок будет считаться находящимся в залоге у участников долевого строительства (залогодержателей). Обеспечение исполнения обязательств «Застройщика» осуществляется путем перечисления обязательных отчислений (взносов) «Застройщика», в «Фонд защиты прав граждан–участников долевого строительства»

3.4. «Застройщик» гарантирует «Участникам долевого строительства», что на дату заключения настоящего Договора права на Объект долевого строительства никому не переданы, не заложены, предметом судебного спора не являются.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1 Цена Договора составляет _____, НДС не облагается. Участник долевого строительства обязуется принять в собственность Объект долевого строительства и произвести полную оплату цены Договора в соответствии с условиями настоящего договора. Стоимость квадратного метра квартиры устанавливается в размере _____ (_____) рубля 00 коп.

4.2 Участник долевого строительства перечисляет денежные средства, в размере, указанном в пункте 4.1 Договора, на расчетный счет «Застройщика», в следующих размерах и в следующем порядке:

- Сумма в размере _____ (_____) рублей 00 коп., оплачивается «Участником долевого строительства» за счет собственных средств в течении пяти дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

При невнесении финансовых средств в установленный срок, следующей датой внесения финансовых средств, считается 3 (третий) день от установленной даты платежа. В случае трехкратного нарушения срока внесения финансовых средств, «Застройщик» имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор и в течении 10-ти рабочих дней вернуть «Участнику долевого строительства» фактически внесенные финансовые средства. Если в указанный срок «Участник долевого строительства» не обратится к «Застройщику» за получением финансовых средств, уплаченных «Участником долевого строительства» в счет цены договора, «Застройщик» не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, зачисляет

возвращаемые финансовые средства в депозит нотариуса, о чем письменно уведомляет «Участника долевого строительства».

4.4 Сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Жилого дома включает сумму денежных средств, направленных на:

- 1) строительство (создание) одного или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией при условии, что строительство (создание) указанных многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в пределах одного разрешения на строительство;
- 2) уплата арендной платы за земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;
- 3) подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;
- 4) строительство, реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к данным сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;
- 5) внесение платы за подключение (технологическое присоединение) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;
- 6) платежи по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору об освоении территории в целях строительства стандартного жилья и связанные с его исполнением, если строительство стандартного жилья по этому договору осуществляется с привлечением денежных средств участников долевого строительства;
- 7) платежи по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору о развитии застроенной территории, если строительство (создание) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется на земельных участках, предоставленных застройщику на основании этого договора и находящихся в границах такой застроенной территории.
- 8) платежи по заключенному в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности договору о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства стандартного жилья, договору о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, договору о комплексном развитии территории по инициативе органов местного самоуправления, если строительство (создание) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в соответствии с этими договорами.
- 9) подготовка документации по планировке территории, строительство и (или) реконструкция в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник, и объектов транспортной инфраструктуры (дорог, тротуаров, велосипедных дорожек) в случае безвозмездной передачи объектов транспортной инфраструктуры в государственную или муниципальную

собственность, если строительство (создание) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

10) уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам на строительство (создание) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

11) платежи, связанные с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве;

12) размещение временно свободных денежных средств на депозите на банковском счете, открытом в уполномоченном банке;

13) оплата услуг уполномоченного банка по совершению операций с денежными средствами, находящимися на расчетном счете застройщика;

14) уплата налогов, сборов и иных обязательных взносов, уплачиваемых в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды в порядке и на условиях, которые определяются законодательством Российской Федерации, в том числе штрафов, пеней и иных санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по уплате налогов, сборов и иных обязательных взносов в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды, а также административных штрафов и установленных уголовным законодательством штрафов;

15) уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд;

16) возврат участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных им в счет цены договора, а также процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в случаях, предусмотренных законом;

17) оплата труда при условии одновременной уплаты соответствующих налогов, страховых взносов в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования;

18) оплата услуг коммерческой организации, осуществляющей функции единоличного исполнительного органа застройщика;

19) денежные выплаты, связанные с предоставлением работникам гарантий и компенсаций, предусмотренных Трудовым кодексом Российской Федерации;

20) оплата иных расходов, в том числе расходов на рекламу, коммунальные услуги, услуги связи, затрат, связанных с арендой нежилого помещения в целях обеспечения деятельности застройщика, включая размещение органов управления и работников застройщика, а также их рабочих мест и оргтехники.

- Содержание службы Заказчика Застройщика составляет 10% от средств оплаченных участниками долевого строительства.

4.5 Полученная по окончании строительства экономия остается в распоряжении Застройщика и является его вознаграждением за услуги Застройщика. Экономия определяется Застройщиком по факту передачи Объекта Участнику по Передаточному акту как разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта.

4.6 Общая площадь Квартиры, определенная п. 3.1 настоящего Договора, является расчетной и указана согласно проекту. После окончания строительства и ввода Дома в эксплуатацию общая площадь Квартиры, подлежащей передаче в собственность, уточняется в соответствии с экспликацией с учетом балконов и лоджий, выданной на основании данных фактического обмера Филиалом ГУП «Крайтехинвентаризация» по г. Краснодару либо ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» по Краснодарскому краю. При отклонениях технических данных квартиры, в том числе площади, по сравнению с проектными данными в пределах допуска до 0,1 кв. м, условия настоящего Договора в части суммы оплаты долевого участия в строительстве дома не изменяются и

пересмотру не подлежат. Указанные отклонения технических данных квартиры Стороны рассматривают как нормально допустимые, с учетом проведения работ по установке межкомнатных перегородок и применения определенных отделочных материалов при проведении работ, и не связанные с нарушением качества работ, определенного договором, требованиями технических регламентов, проектной документацией и градостроительными регламентами.

* В случае расхождения площади квартиры на величину более до 0,1 кв. м в сторону увеличения «Участник долевого строительства» обязан оплатить разницу в площади между инвестируемой площадью квартиры и фактической исходя из стоимости квадратного метра установленной в п. 4.1 настоящего договора, в течении 10 дней с момента получения уведомления от «Застройщика» о готовности объекта долевого строительства к передаче.

* В случае расхождения площади квартиры на величину более до 0,1 кв. м в сторону уменьшения Застройщик обязан возратить «Участнику долевого строительства» разницу в площади между инвестируемой площадью квартиры и фактической исходя из стоимости квадратного метра установленной в п. 4.1 настоящего договора, в течении 10 дней с момента подписания акта приема-передачи квартиры

* Денежная сумма уплаченная «Участником долевого строительства» или возвращенная ему «Застройщиком», в соответствии с указанным пунктом договора входит в цену настоящего договора.

4.7 Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата за жилое (нежилое) помещение условный номер 43 по договору участия в долевом строительстве №__/П__/Л4_____ г., НДС не облагается»

4.8 Застройщик передаёт «Участнику долевого строительства» помещение, только после полного расчёта.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1 «Застройщик» обязуется ввести в эксплуатацию «Объект» в 4 квартале 2020 года.

5.2 Срок передачи квартиры «Участнику долевого строительства» – в течение 90 дней после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома в соответствии с п. 3 ст. 8 Закона о долевом участии.

«Застройщик» вправе ввести «Объект» в эксплуатацию и передать Квартиру «Участнику долевого строительства» в более ранний срок.

Срок строительства и получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию может быть изменен в случае внесения изменений в проектную документацию и проектную декларацию.

5.3 Передача Объекта долевого строительства «Застройщиком» и принятие его «Участниками долевого строительства» осуществляется по передаточному акту (далее – «Передаточный акт»), подписываемому обеими Сторонами. При этом в Передаточном акте указывается общая площадь Объекта долевого строительства, определенная органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, и указанная в техническом паспорте без учета площади лоджий, балконов и террас.

5.4 «Застройщик» уведомляет «Участника долевого строительства» о завершении строительства Жилого дома и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия «Участником долевого строительства» по Передаточному акту Объекта долевого строительства и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения или телеграммой с уведомлением о вручении либо вручается Участнику лично под расписку, по адресу «Участника долевого строительства», указанному в п. 11.3 настоящего Договора. При изменении адреса «Участника долевого строительства», последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом «Застройщика». Все негативные последствия не уведомления «Застройщика» об изменении адреса несет Участник.

5.5 «Участник долевого строительства» обязуется в срок передачи Объекта долевого строительства,

установленный «Застройщиком» в соответствии с п. 5.1 Договора, либо по устному согласованию с Застройщиком в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления «Застройщика» (п. 5.3. настоящего договора) прибыть в офис «Застройщика» для принятия Объекта долевого строительства и подписания передаточного акта. Если у «Участника долевого строительства» имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту долевого строительства либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, «Участник долевого строительства» в течение 3 (Трех) рабочих дней обязуется представить «Застройщику» письменный мотивированный отказ от подписания Передаточного акта.

5.6 При уклонении либо при отказе «Участника долевого строительства» от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 5.5 настоящего Договора) «Застройщик» по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к «Участнику долевого строительства» со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если «Застройщик» обладает сведениями о получении «Участником долевого строительства» сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе «Участника долевого строительства» от его получения, или в связи с отсутствием «Участника долевого строительства» по указанному им почтовому адресу.

5.7 В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.5 настоящего Договора, «Участник долевого строительства» оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта энергоресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения пятидневного срока, предназначенного для подписания Передаточного акта, и до момента составления «Застройщиком» одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

5.8 В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок «Застройщик» не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить «Участнику долевого строительства» соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи «Застройщиком» объекта долевого строительства «Участнику долевого строительства» осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ.

5.9 С момента подписания Передаточного акта все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта несет «Участник долевого строительства».

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1 Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное «Застройщиком» в установленном законом порядке.

6.2 «Застройщик» обязан передать «Участнику долевого строительства» Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации.

6.3 Гарантийный срок на Объект составляет 5 (пять) лет с момента получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого «Участнику долевого строительства» Объекта долевого строительства, устанавливается сроком на 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта и подписании

Передаточного акта, должны устраняться «Застройщиком» безвозмездно самостоятельно или с привлечением третьих лиц после письменного уведомления его «Участником долевого строительства» о недостатках.

«Застройщик» не несет ответственности за недостатки (дефекты) «Объекта» и оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет что они произошли вследствие их нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, произведенного самим «Участником долевого строительства» или привлеченными им третьими лицами, либо обслуживающей организацией.

6.4 Гарантии качества и соответствующие этому обязательства «Застройщика» не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте самим «Участником долевого строительства» или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за нарушений «Участником долевого строительства» эксплуатации Объекта долевого строительства и Жилого дома в целом.

6.5 «Застройщик» не несет ответственность за недостатки (дефекты) Жилого дома, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие его нормального износа и/или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим «Участником долевого строительства» или привлеченными им третьими лицами.

6.6 При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта долевого строительства, за которые отвечает «Застройщик», «Участник долевого строительства» вправе требовать их безвозмездного устранения «Застройщиком» в разумный срок.

7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1 Обязанности «Участника долевого строительства»:

Оплатить «Застройщику» Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных пунктом 4 настоящего Договора.

С момента получения «Застройщиком» Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект долевого строительства путем подписания Передаточного акта.

- «Участник долевого строительства» несет в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией договора долевого участия и права собственности на «Квартиру», получаемую в результате финансирования строительства «Объекта», в государственном органе регистрации прав.

- С момента передачи жилого дома, в котором расположена указанная в п. 3.1 настоящего Договора «Квартира», в управление и /или на баланс эксплуатирующей организации (подписания итоговой справки) обязуется нести расходы по их эксплуатации на основании действующих расценок; подписать с организацией, принявшей дом на баланс или во временное управление, соглашение о долевом участии в содержании и ремонте общедолевой собственности, техническом обслуживании дома и придомовой территории. После сдачи Объекта в эксплуатацию, до момента оформления права собственности на «Квартиру», указанную в п. 3.1 настоящего Договора, обязуется осуществлять оплату расходов по техническому обслуживанию дома, эксплуатационные и коммунальные услуги по установленным тарифам жилищной организации, принявшей дом на баланс или во временное управление. Устранение «Застройщиком» замечаний, недостатков по заявлению «Участника долевого строительства» не снимает с последнего обязанностей по оплате за использованные коммунальные услуги и расходы по эксплуатации управляющей компании за «Квартиру».

- Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором «Застройщиком» формы управления многоквартирным домом и эксплуатирующей организации для приемки и эксплуатации Жилого дома. «Участник долевого строительства» выражает согласие на заключение в будущем договора на управление и эксплуатацию дома с организацией, предложенной «Застройщиком».

- После приемки Объекта долевого строительства по Передаточному акту своими силами и за свой счет в течение 3 (трех) месяцев зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства. Одновременно с возникновением права собственности на Объект долевого строительства у «Участника долевого строительства» возникает право на долю в Общем имуществе. Услуги по оформлению права собственности «Участника долевого строительства» на Объект долевого строительства, в том числе по содействию в государственной регистрации настоящего

Договора и права собственности «Участника долевого строительства» могут быть оказаны «Участнику долевого строительства» на основании отдельного договора с «Застройщиком» или на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным «Застройщиком».

- Обязательства «Участника долевого строительства» по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с п. 4 настоящего Договора, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и подписания Сторонами Передаточного акта.

- «Участник долевого строительства» не вправе передавать (уступать) свои права и (или) обязанности по настоящему договору, в том числе путем уступки прав требования и (или) перевода долга, полностью либо в части, третьим лицам, сдавать их в залог, без согласия Застройщика.

- «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.

Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства, осуществляются при условии согласия «Застройщика».

- «Участник долевого строительства» обязуется самостоятельно нести расходы по оплате:

- государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора участия в долевом строительстве и регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним,

- документов органов, осуществляющих техническую инвентаризацию Объекта долевого строительства,

- другие платежи, которые могут быть необходимы для государственной регистрации настоящего Договора и оформления Объекта долевого строительства в собственность Участника.

По требованию «Застройщика» представить исчерпывающий пакет документов, необходимый для регистрации настоящего Договора.

- До оформления права собственности на «Квартиру» «Участник долевого строительства» обязуется не производить в «Квартире» и в самом здании работы, связанные с отступлением от проекта, а после оформления права собственности на «Квартиру» производить указанные действия в установленном порядке с согласованием с проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами. В противном случае гарантийные обязательства снимаются, и «Участник долевого строительства» самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим.

7.2 Обязанности «Застройщика»:

- За счет средств «Участника долевого строительства» организовать строительство Жилого дома.

- Сообщать «Участнику долевого строительства» по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома.

- Передать «Участнику долевого строительства» Объект долевого строительства по Передаточному акту, подписываемому Сторонами.

- Обязательства «Застройщика» по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

- Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия по государственной регистрации настоящего Договора.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1 Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности

– землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты).

8.2 В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

8.3 Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательства по настоящему договору, обязана не позднее 10 (десяти) рабочих дней сообщить другой стороне в письменной форме о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

8.4 Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает «Сторону» права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему договору.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1 Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, стороны будут стремиться решить путем переговоров. При не достижении согласия Стороны могут передать спор в суд по месту нахождения «Застройщика».

9.2 Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная сторона до обращения в суд предоставляет другой стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 15 (пятнадцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1 Действие Договора и обязательства сторон прекращаются с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

10.2 Помимо оснований досрочного прекращения действия Договора, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в одностороннем порядке в случаях:

- неисполнения «Застройщиком» обязательства по передаче Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок;

- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.

10.3 В случае одностороннего отказа «Участника долевого строительства» от исполнения Договора по вышеуказанным основаниям Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные «Участником долевого строительства» в счет цены настоящего Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных «Участником долевого строительства». Указанные проценты начисляются со дня внесения «Участником долевого строительства» денежных средств и/или части на расчетный счет «Застройщика» до дня их возврата «Участнику долевого строительства».

Если в течение установленного Законом срока «Участник долевого строительства» не обратился к «Застройщику» за получением денежных средств, уплаченных им в счет цены Договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, «Застройщик» не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, зачисляет денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения «Застройщика», о чем сообщается «Участнику долевого строительства».

В этом случае «Участник долевого строительства» в течение 5 рабочих дней с даты сообщения «Застройщика» о перечислении денежных средств в депозит нотариуса возмещает «Застройщику» все документально подтвержденные расходы «Застройщика» в связи с перечислением денег в депозит нотариуса. В случае просрочки Участником возмещения указанных расходов «Застройщика»

«Участник долевого строительства» уплачивает «Застройщику» неустойку в размере 0,1% от суммы понесенных «Застройщиком» расходов за каждый день просрочки.

Стороны договорились, что вышеуказанный порядок возврата денежных средств в депозит нотариуса и применение к «Участнику долевого строительства» неустойки за просрочку возмещения расходов «Застройщика» применяется также при расторжении Договора по инициативе «Застройщика» и возврате в этом случае «Застройщиком» денежных средств Участнику.

10.4 За просрочку, необоснованный отказ/уклонение «Участника долевого строительства» от оплаты цены Договора «Участник долевого строительства» уплачивает «Застройщику» неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.5 За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного акта «Участник долевого строительства» уплачивает «Застройщику» неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

10.6 В случае расторжения «Участником долевого строительства» Договора по собственной инициативе, «Участник долевого строительства» возмещает «Застройщику» в полном объеме все расходы, связанные с заключением и государственной регистрации настоящего Договора, в том числе и платеж в компенсационный фонд и пошлину за государственную регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

10.7 «Застройщик» вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных в статье 5 Федерального закона Российской Федерации 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» и другими законодательными актами Российской Федерации» в порядке, предусмотренном статьей 9 указанного Закона.

10.8 Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Федеральным законом Российской Федерации 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» и другими законодательными актами Российской Федерации.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1 Право требования на получение Объекта долевого строительства и оформления его в собственность у «Участника долевого строительства» возникают с момента полного исполнения обязательств по оплате настоящего Договора и после государственной регистрации настоящего Договора, а также при выполнении «Участниками долевого строительства» и «Застройщиком» условий, установленных законодательством Российской Федерации.

При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требования в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности «Участникам долевого строительства» на Объект долевого строительства.

Право собственности на Объект долевого строительства возникает у «Участников долевого строительства» с момента государственной регистрации указанного права в уполномоченном государственном органе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Договором.

11.2 Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.3 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.

11.4 Любое уведомление по настоящему Договору совершается в письменной форме в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным в отношении «Застройщика» в соответствии с его реквизитами, указанными в п. 12 Договора, а в отношении «Участника долевого строительства» по следующему почтовому адресу: _____.

11.5 Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

11.6 Участники дают 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.

11.7 Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, остальные Сторонам.

11.8 Приложения к настоящему Договору:

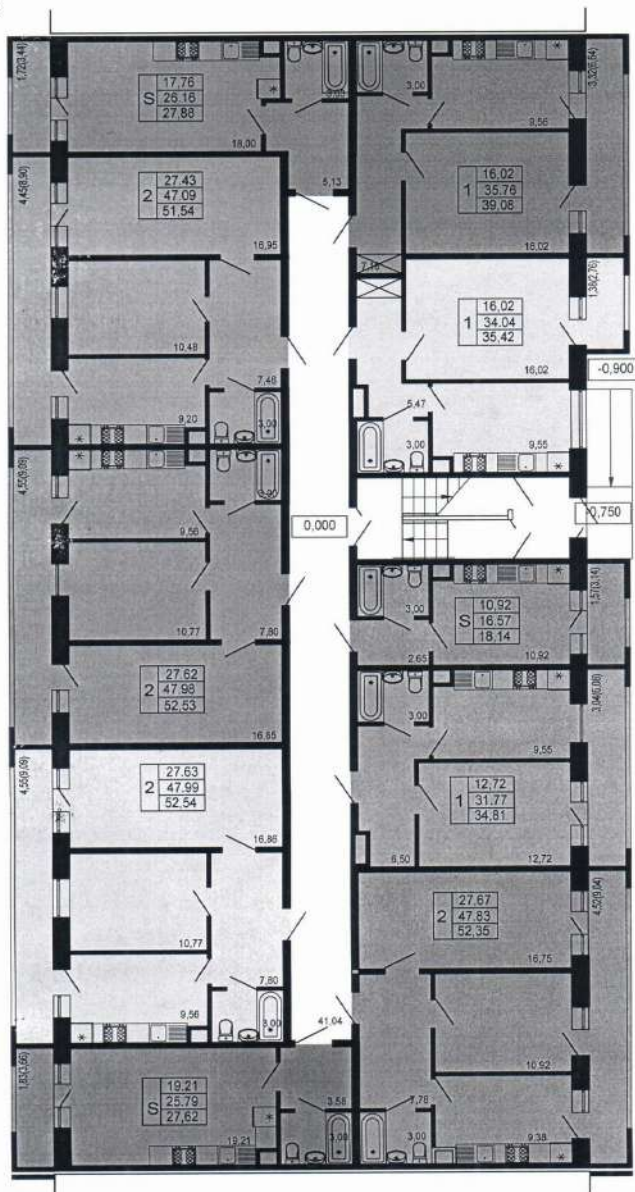
- Приложение №1,2

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик	Участник долевого строительства
ООО «КонтинентЮгСтрой» Юридический адрес: 350072, РФ, г. Краснодар, ул. Гимназическая, 79 Почтовый адрес: 350072, РФ, г. Краснодар, ул. Гимназическая, 79 ИНН 2311159990 ОГРН 1132311008510 спец. счет Застройщика 40702 810 3260 20004284 ФИЛИАЛ «РОСТОВСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК» Г РОСТОВ-НА-ДОНУ БИК 046015207 к/с 30101810500000000207 Директор ООО «КонтинентЮгСтрой» _____/Бабаянц А.В./	
МП	_____/_____/

**ПРИЛОЖЕНИЕ №1 к Договору участия в долевом строительстве
№ _/П_/Л4 от _____ г.**

Литер 4, БС-2, 1 этаж



Застройщик:

Участник долевого строительства:

ООО «КонтинентЮгСтрой»

_____/Бабаянц А.В./

_____/_____/

**ПРИЛОЖЕНИЕ №2 к Договору участия в долевом строительстве
№__/П__/Л4 от _____ г.**

ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

Этап строительства: 3

Этажность: __

Материал наружных стен: блоки бет. стеновые, утеплитель, кирпич

Полэтажные перекрытия: ж/бетонные, монолитные

Класс энергоэффективности: В

Сейсмостойкость: 7 баллов

Технические характеристики квартиры:

Проектная общая площадь без учета балконов и лоджий: __ кв.м.

Жилая площадь: __ кв.м.

Количество комнат: __

Этаж: __

Лоджия/балкон: остекление

Внутриквартирные перегородки: бетон. блоки

Полы: стяжка

Оконные проемы: металлопластиковые

Входная дверь: металлическая

Канализация: централизованная

Внутриквартирную разводку сетей канализации выполняет собственник

Водоснабжение: стояки горячей и холодной воды без внутренней разводки, с установкой счетчиков горячей и холодной воды и запорной арматурой

Электроснабжение: ввод в квартиру с установкой вводного автомата, внутриквартирную разводку выполняет собственник

Отопление: горизонтальная поквартирная разводка (в стяжке), установка стальных панельных радиаторов

Стены: без штукатурки

Потолки: ж/бетонные, без отделки

Внутриквартирные двери: не устанавливаются

Санитарные узлы: без штукатурки

Застройщик:
ООО «КонтинентЮгСтрой»

Участник долевого строительства:

_____/Бабаянц А.В./

_____/_____/

**ДОГОВОР №__/П__/Л5
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

Город Краснодар

_____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «КонтинентЮгСтрой», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», зарегистрировано Инспекцией Федеральной налоговой службы № 2 по г. Краснодару за ОГРН 1132311008510, ИНН 2311159990, КПП 231001001, место нахождения: 350000, РФ, г. Краснодар, ул. Гимназическая, 79, в лице **Бабаянц Андрея Вячеславовича**, 13.04.1978 года рождения, пол -мужской, гражданство Российское, место рождения- гор. Моздок РСО-Алания, паспорт 90 02 368848, код подразделения 152-010, выдан 05.11.2002 Моздокским РУВД Республики Северная Осетия-Алания, зарегистрированного по адресу: Краснодарский край, гор. Краснодар, Карасунский округ, ул. им. Кирова, дом 96, действующий на основании доверенности от 19 марта 2018 года, удостоверенной Матякиным А.Е., нотариусом Краснодарского нотариального округа, реестре за №23/137-н/23-2018-4-115, за директора Исраилова Вячеслава Львовича, пол -мужской, гражданство Российское, место рождения- с.Харатлу Масисского р-на Армении, 01.01.1978 года рождения, паспорт 03 03 632312, код подразделения 232-005, выдан 05.12.2002 г. УВД ЦЕНТРАЛЬНОГО ОКРУГА ГОР. КРАСНОДАРА, зарегистрированного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Новицкого А.М./ул. Саянская, дом №29/20, с одной стороны, действующий на основании Устава и

Гражданин (ка) Российской Федерации _____, _____ года рождения, пол - _____, гражданство _____, место рождения: _____, паспорт _____, код подразделения _____, выдан _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый (ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, при совместном наименовании «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Земельный участок - земельный участок общей площадью 44 917 кв.м., кадастровый номер: 23:43:0129001:35037 расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Цезаря Куникова, участок 18, категория земель: земли населенных пунктов, принадлежащий Застройщику на праве собственности.

1.2. Жилой дом – многоквартирный жилой дом, строящийся с привлечением денежных средств «Участника долевого строительства» по строительному адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Цезаря Куникова, участок 18, (почтовый адрес уточняется по окончании строительства).

1.3. Объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, общее имущество в Жилом доме, подлежащие передаче «Участнику долевого строительства» после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящие в состав указанного Жилого дома, создаваемое также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

1.4. Общее имущество - помещения в данном доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на земельном участке в соответствии с проектной документацией и т.д. в соответствии с действующим законодательством.

1.5. «Застройщик» – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом земельном участке Жилого дома на основании полученного Разрешения на строительство.

1.6. Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.

1.7. Разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.8. Проектная общая площадь объекта – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий, балконов и террас - 0,5. Определенная настоящим пунктом Проектная общая площадь объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с общей площадью Объекта, указанной в документах органов, осуществляющих техническую инвентаризацию Объекта.

1.9. Фактическая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон – сумма площадей всех частей помещения, определенная по результатам обмеров, произведенных по заказу Застройщика уполномоченными органами технической инвентаризации г. Краснодара, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий, для балконов и террас - 0,5. Определенная настоящим пунктом фактическая общая площадь объекта применяется сторонами исключительно в случае расчета цены договора и может не совпадать с общей площадью Объекта указанного в Техническом паспорте Объекта.

2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации 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» (далее по тексту – «Закон о долевом участии»).

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Управление Росреестра) Российской Федерации по Краснодарскому краю и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.3. В соответствии со ст. 3 Закона о долевом участии правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника являются:

* Полученное «Застройщиком» в установленном порядке Разрешение на строительство № RU 23-43-4998-2017 от 11.10.2017 г. выдано Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар;

Правоустанавливающие документы на земельный участок:

* Договор купли-продажи земельного участка с рассрочкой платежа от 31.08.2017 г. Дата в реестре нотариуса: 31.08.2017 г. Номер в реестре нотариуса: 6-4229;

2.4. Проектная декларация, опубликованная на сайте: <http://alfastroinvest.com/>

2.5. Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник ознакомился с содержанием документов, указанных в разделе 2 настоящего Договора.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1 Общество привлекает Участника долевого строительства к финансированию строительства «Малоэтажные многоквартирные жилые дома по ул. им. Цезаря Куникова, участок №18 в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодара» (далее – «Объект») на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0129001:35037, расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Цезаря Куникова, участок 18, Площадь застройки 1548,5 м.кв., этажность — 3 этажа, строительный объем -12620,58 м.куб., общая площадь здания -3779,7 м.кв., общая площадь квартир-1675,25 м.кв., общая площадь квартир-3329,62 м.кв., количество квартир всего 78 шт. в том числе 1-комнатные 30 шт., 2-комнатные 33 шт., смарт 15 шт.

Объектом долевого строительства по настоящему Договору является: **квартира № _____**, находящейся согласно проекту на _____ этаже в _____ подъезде, в _____ литере, общей расчетной площадью с понижающим коэффициентом ориентировочно _____ кв.м. из них: _____ кв. м. – общая площадь квартиры по проекту без учета балконов и лоджий, в том числе _____ кв. м. – жилая площадь квартиры по проекту.

План Объекта долевого строительства согласован Сторонами в Приложении №1 к настоящему Договору.

3.2. Право собственности «Участника долевого строительства» на Квартиру возникает с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение квартиры на этаже строящегося многоквартирного дома согласован Сторонами в Приложении №1 к настоящему Договору.

3.3. В обеспечение исполнения обязательств «Застройщика» (залогодателя) в соответствии с п. 1 ст. 13 Закона о долевом участии с момента государственной регистрации договора о долевом участии Земельный участок будет считаться находящимся в залоге у участников долевого строительства (залогодержателей). Обеспечение исполнения обязательств «Застройщика» осуществляется путем перечисления обязательных отчислений (взносов) «Застройщика», в «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства»

3.4. «Застройщик» гарантирует «Участникам долевого строительства», что на дату заключения настоящего Договора права на Объект долевого строительства никому не переданы, не заложены, предметом судебного спора не являются.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1 Цена Договора составляет _____, НДС не облагается. Участник долевого строительства обязуется принять в собственность Объект долевого строительства и произвести полную оплату цены Договора в соответствии с условиями настоящего договора. Стоимость квадратного метра квартиры устанавливается в размере _____ (_____) рубля 00 коп.

4.2 Участник долевого строительства перечисляет денежные средства, в размере, указанном в пункте 4.1 Договора, на расчетный счет «Застройщика», в следующих размерах и в следующем порядке:

- Сумма в размере _____ (_____) рублей 00 коп., оплачивается «Участником долевого строительства» за счет собственных средств в течении пяти дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

При невнесении финансовых средств в установленный срок, следующей датой внесения финансовых средств, считается 3 (третий) день от установленной даты платежа. В случае трехкратного нарушения срока внесения финансовых средств, «Застройщик» имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор и в течении 10-ти рабочих дней вернуть «Участнику долевого строительства» фактически внесенные финансовые средства. Если в указанный срок «Участник долевого строительства» не обратится к «Застройщику» за получением финансовых средств, уплаченных «Участником долевого строительства» в счет цены договора, «Застройщик» не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, зачисляет

возвращаемые финансовые средства в депозит нотариуса, о чем письменно уведомляет «Участника долевого строительства».

4.4 Сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Жилого дома включает сумму денежных средств, направленных на:

- 1) строительство (создание) одного или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией при условии, что строительство (создание) указанных многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в пределах одного разрешения на строительство;
- 2) уплата арендной платы за земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;
- 3) подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;
- 4) строительство, реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к данным сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;
- 5) внесение платы за подключение (технологическое присоединение) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;
- 6) платежи по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору об освоении территории в целях строительства стандартного жилья и связанные с его исполнением, если строительство стандартного жилья по этому договору осуществляется с привлечением денежных средств участников долевого строительства;
- 7) платежи по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору о развитии застроенной территории, если строительство (создание) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется на земельных участках, предоставленных застройщику на основании этого договора и находящихся в границах такой застроенной территории.
- 8) платежи по заключенному в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности договору о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства стандартного жилья, договору о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, договору о комплексном развитии территории по инициативе органов местного самоуправления, если строительство (создание) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в соответствии с этими договорами.
- 9) подготовка документации по планировке территории, строительство и (или) реконструкция в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник, и объектов транспортной инфраструктуры (дорог, тротуаров, велосипедных дорожек) в случае безвозмездной передачи объектов транспортной инфраструктуры в государственную или муниципальную

собственность, если строительство (создание) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

10) уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам на строительство (создание) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

11) платежи, связанные с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве;

12) размещение временно свободных денежных средств на депозите на банковском счете, открытом в уполномоченном банке;

13) оплата услуг уполномоченного банка по совершению операций с денежными средствами, находящимися на расчетном счете застройщика;

14) уплата налогов, сборов и иных обязательных взносов, уплачиваемых в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды в порядке и на условиях, которые определяются законодательством Российской Федерации, в том числе штрафов, пеней и иных санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по уплате налогов, сборов и иных обязательных взносов в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды, а также административных штрафов и установленных уголовным законодательством штрафов;

15) уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд;

16) возврат участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных им в счет цены договора, а также процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в случаях, предусмотренных законом;

17) оплата труда при условии одновременной уплаты соответствующих налогов, страховых взносов в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования;

18) оплата услуг коммерческой организации, осуществляющей функции единоличного исполнительного органа застройщика;

19) денежные выплаты, связанные с предоставлением работникам гарантий и компенсаций, предусмотренных Трудовым кодексом Российской Федерации;

20) оплата иных расходов, в том числе расходов на рекламу, коммунальные услуги, услуги связи, затрат, связанных с арендой нежилого помещения в целях обеспечения деятельности застройщика, включая размещение органов управления и работников застройщика, а также их рабочих мест и оргтехники.

- Содержание службы Заказчика Застройщика составляет 10% от средств оплаченных участниками долевого строительства.

4.5 Полученная по окончании строительства экономия остается в распоряжении Застройщика и является его вознаграждением за услуги Застройщика. Экономия определяется Застройщиком по факту передачи Объекта Участнику по Передаточному акту как разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта.

4.6 Общая площадь Квартиры, определенная п. 3.1 настоящего Договора, является расчетной и указана согласно проекту. После окончания строительства и ввода Дома в эксплуатацию общая площадь Квартиры, подлежащей передаче в собственность, уточняется в соответствии с экспликацией с учетом балконов и лоджий, выданной на основании данных фактического обмера Филиалом ГУП «Крайтехинвентаризация» по г. Краснодару либо ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» по Краснодарскому краю. При отклонениях технических данных квартиры, в том числе площади, по сравнению с проектными данными в пределах допуска до 0,1 кв. м, условия настоящего Договора в части суммы оплаты долевого участия в строительстве дома не изменяются и

пересмотру не подлежат. Указанные отклонения технических данных квартиры Стороны рассматривают как нормально допустимые, с учетом проведения работ по установке межкомнатных перегородок и применения определенных отделочных материалов при проведении работ, и не связанные с нарушением качества работ, определенного договором, требованиями технических регламентов, проектной документацией и градостроительными регламентами.

* В случае расхождения площади квартиры на величину более до 0,1 кв. м в сторону увеличения «Участник долевого строительства» обязан оплатить разницу в площади между инвестируемой площадью квартиры и фактической исходя из стоимости квадратного метра установленной в п. 4.1 настоящего договора, в течении 10 дней с момента получения уведомления от «Застройщика» о готовности объекта долевого строительства к передаче.

* В случае расхождения площади квартиры на величину более до 0,1 кв. м в сторону уменьшения Застройщик обязан возратить «Участнику долевого строительства» разницу в площади между инвестируемой площадью квартиры и фактической исходя из стоимости квадратного метра установленной в п. 4.1 настоящего договора, в течении 10 дней с момента подписания акта приема-передачи квартиры

* Денежная сумма уплаченная «Участником долевого строительства» или возвращенная ему «Застройщиком», в соответствии с указанным пунктом договора входит в цену настоящего договора.

4.7 Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата за жилое (нежилое) помещение условный номер 43 по договору участия в долевом строительстве №__/П__/Л5_____ г., НДС не облагается»

4.8 Застройщик передаёт «Участнику долевого строительства» помещение, только после полного расчёта.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1 «Застройщик» обязуется ввести в эксплуатацию «Объект» в 4 квартале 2020 года.

5.2 Срок передачи квартиры «Участнику долевого строительства» – в течение 90 дней после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома в соответствии с п. 3 ст. 8 Закона о долевом участии.

«Застройщик» вправе ввести «Объект» в эксплуатацию и передать Квартиру «Участнику долевого строительства» в более ранний срок.

Срок строительства и получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию может быть изменен в случае внесения изменений в проектную документацию и проектную декларацию.

5.3 Передача Объекта долевого строительства «Застройщиком» и принятие его «Участниками долевого строительства» осуществляется по передаточному акту (далее – «Передаточный акт»), подписываемому обеими Сторонами. При этом в Передаточном акте указывается общая площадь Объекта долевого строительства, определенная органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, и указанная в техническом паспорте без учета площади лоджий, балконов и террас.

5.4 «Застройщик» уведомляет «Участника долевого строительства» о завершении строительства Жилого дома и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия «Участником долевого строительства» по Передаточному акту Объекта долевого строительства и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения или телеграммой с уведомлением о вручении либо вручается Участнику лично под расписку, по адресу «Участника долевого строительства», указанному в п. 11.3 настоящего Договора. При изменении адреса «Участника долевого строительства», последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом «Застройщика». Все негативные последствия не уведомления «Застройщика» об изменении адреса несет Участник.

5.5 «Участник долевого строительства» обязуется в срок передачи Объекта долевого строительства,

установленный «Застройщиком» в соответствии с п. 5.1 Договора, либо по устному согласованию с Застройщиком в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления «Застройщика» (п. 5.3. настоящего договора) прибыть в офис «Застройщика» для принятия Объекта долевого строительства и подписания передаточного акта. Если у «Участника долевого строительства» имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту долевого строительства либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, «Участник долевого строительства» в течение 3 (Трех) рабочих дней обязуется представить «Застройщику» письменный мотивированный отказ от подписания Передаточного акта.

5.6 При уклонении либо при отказе «Участника долевого строительства» от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 5.5 настоящего Договора) «Застройщик» по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к «Участнику долевого строительства» со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если «Застройщик» обладает сведениями о получении «Участником долевого строительства» сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе «Участника долевого строительства» от его получения, или в связи с отсутствием «Участника долевого строительства» по указанному им почтовому адресу.

5.7 В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.5 настоящего Договора, «Участник долевого строительства» оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта энергоресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения пятидневного срока, предназначенного для подписания Передаточного акта, и до момента составления «Застройщиком» одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

5.8 В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок «Застройщик» не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить «Участнику долевого строительства» соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи «Застройщиком» объекта долевого строительства «Участнику долевого строительства» осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ.

5.9 С момента подписания Передаточного акта все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта несет «Участник долевого строительства».

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1 Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное «Застройщиком» в установленном законом порядке.

6.2 «Застройщик» обязан передать «Участнику долевого строительства» Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации.

6.3 Гарантийный срок на Объект составляет 5 (пять) лет с момента получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого «Участнику долевого строительства» Объекта долевого строительства, устанавливается сроком на 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта и подписании

Передаточного акта, должны устраняться «Застройщиком» безвозмездно самостоятельно или с привлечением третьих лиц после письменного уведомления его «Участником долевого строительства» о недостатках.

«Застройщик» не несет ответственности за недостатки (дефекты) «Объекта» и оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет что они произошли вследствие их нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, произведенного самим «Участником долевого строительства» или привлеченными им третьими лицами, либо обслуживающей организацией.

6.4 Гарантии качества и соответствующие этому обязательства «Застройщика» не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте самим «Участником долевого строительства» или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за нарушений «Участником долевого строительства» эксплуатации Объекта долевого строительства и Жилого дома в целом.

6.5 «Застройщик» не несет ответственность за недостатки (дефекты) Жилого дома, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие его нормального износа и/или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим «Участником долевого строительства» или привлеченными им третьими лицами.

6.6 При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта долевого строительства, за которые отвечает «Застройщик», «Участник долевого строительства» вправе требовать их безвозмездного устранения «Застройщиком» в разумный срок.

7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1 Обязанности «Участника долевого строительства»:

Оплатить «Застройщику» Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных пунктом 4 настоящего Договора.

С момента получения «Застройщиком» Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект долевого строительства путем подписания Передаточного акта.

- «Участник долевого строительства» несет в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией договора долевого участия и права собственности на «Квартиру», получаемую в результате финансирования строительства «Объекта», в государственном органе регистрации прав.

- С момента передачи жилого дома, в котором расположена указанная в п. 3.1 настоящего Договора «Квартира», в управление и /или на баланс эксплуатирующей организации (подписания итоговой справки) обязуется нести расходы по их эксплуатации на основании действующих расценок; подписать с организацией, принявшей дом на баланс или во временное управление, соглашение о долевом участии в содержании и ремонте общедолевой собственности, техническом обслуживании дома и придомовой территории. После сдачи Объекта в эксплуатацию, до момента оформления права собственности на «Квартиру», указанную в п. 3.1 настоящего Договора, обязуется осуществлять оплату расходов по техническому обслуживанию дома, эксплуатационные и коммунальные услуги по установленным тарифам жилищной организации, принявшей дом на баланс или во временное управление. Устранение «Застройщиком» замечаний, недостатков по заявлению «Участника долевого строительства» не снимает с последнего обязанностей по оплате за использованные коммунальные услуги и расходы по эксплуатации управляющей компании за «Квартиру».

- Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором «Застройщиком» формы управления многоквартирным домом и эксплуатирующей организации для приемки и эксплуатации Жилого дома. «Участник долевого строительства» выражает согласие на заключение в будущем договора на управление и эксплуатацию дома с организацией, предложенной «Застройщиком».

- После приемки Объекта долевого строительства по Передаточному акту своими силами и за свой счет в течение 3 (трех) месяцев зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства. Одновременно с возникновением права собственности на Объект долевого строительства у «Участника долевого строительства» возникает право на долю в Общем имуществе. Услуги по оформлению права собственности «Участника долевого строительства» на Объект долевого строительства, в том числе по содействию в государственной регистрации настоящего

Договора и права собственности «Участника долевого строительства» могут быть оказаны «Участнику долевого строительства» на основании отдельного договора с «Застройщиком» или на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным «Застройщиком».

- Обязательства «Участника долевого строительства» по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с п. 4 настоящего Договора, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и подписания Сторонами Передаточного акта.

- «Участник долевого строительства» не вправе передавать (уступать) свои права и (или) обязанности по настоящему договору, в том числе путем уступки прав требования и (или) перевода долга, полностью либо в части, третьим лицам, сдавать их в залог, без согласия Застройщика.

- «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.

Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства, осуществляются при условии согласия «Застройщика».

- «Участник долевого строительства» обязуется самостоятельно нести расходы по оплате:

- государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора участия в долевом строительстве и регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним,

- документов органов, осуществляющих техническую инвентаризацию Объекта долевого строительства,

- другие платежи, которые могут быть необходимы для государственной регистрации настоящего Договора и оформления Объекта долевого строительства в собственность Участника.

По требованию «Застройщика» представить исчерпывающий пакет документов, необходимый для регистрации настоящего Договора.

- До оформления права собственности на «Квартиру» «Участник долевого строительства» обязуется не производить в «Квартире» и в самом здании работы, связанные с отступлением от проекта, а после оформления права собственности на «Квартиру» производить указанные действия в установленном порядке с согласованием с проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами. В противном случае гарантийные обязательства снимаются, и «Участник долевого строительства» самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим.

7.2 Обязанности «Застройщика»:

- За счет средств «Участника долевого строительства» организовать строительство Жилого дома.

- Сообщать «Участнику долевого строительства» по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома.

- Передать «Участнику долевого строительства» Объект долевого строительства по Передаточному акту, подписываемому Сторонами.

- Обязательства «Застройщика» по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

- Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия по государственной регистрации настоящего Договора.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1 Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности

– землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты).

8.2 В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

8.3 Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательства по настоящему договору, обязана не позднее 10 (десяти) рабочих дней сообщить другой стороне в письменной форме о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

8.4 Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает «Сторону» права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему договору.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1 Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, стороны будут стремиться решить путем переговоров. При не достижении согласия Стороны могут передать спор в суд по месту нахождения «Застройщика».

9.2 Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная сторона до обращения в суд предоставляет другой стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 15 (пятнадцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1 Действие Договора и обязательства сторон прекращаются с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

10.2 Помимо оснований досрочного прекращения действия Договора, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в одностороннем порядке в случаях:

- неисполнения «Застройщиком» обязательства по передаче Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок;

- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.

10.3 В случае одностороннего отказа «Участника долевого строительства» от исполнения Договора по вышеуказанным основаниям Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные «Участником долевого строительства» в счет цены настоящего Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных «Участником долевого строительства». Указанные проценты начисляются со дня внесения «Участником долевого строительства» денежных средств и/или части на расчетный счет «Застройщика» до дня их возврата «Участнику долевого строительства».

Если в течение установленного Законом срока «Участник долевого строительства» не обратился к «Застройщику» за получением денежных средств, уплаченных им в счет цены Договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, «Застройщик» не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, зачисляет денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения «Застройщика», о чем сообщается «Участнику долевого строительства».

В этом случае «Участник долевого строительства» в течение 5 рабочих дней с даты сообщения «Застройщика» о перечислении денежных средств в депозит нотариуса возмещает «Застройщику» все документально подтвержденные расходы «Застройщика» в связи с перечислением денег в депозит нотариуса. В случае просрочки Участником возмещения указанных расходов «Застройщика»

«Участник долевого строительства» уплачивает «Застройщику» неустойку в размере 0,1% от суммы понесенных «Застройщиком» расходов за каждый день просрочки.

Стороны договорились, что вышеуказанный порядок возврата денежных средств в депозит нотариуса и применение к «Участнику долевого строительства» неустойки за просрочку возмещения расходов «Застройщика» применяется также при расторжении Договора по инициативе «Застройщика» и возврате в этом случае «Застройщиком» денежных средств Участнику.

10.4 За просрочку, необоснованный отказ/уклонение «Участника долевого строительства» от оплаты цены Договора «Участник долевого строительства» уплачивает «Застройщику» неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.5 За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного акта «Участник долевого строительства» уплачивает «Застройщику» неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

10.6 В случае расторжения «Участником долевого строительства» Договора по собственной инициативе, «Участник долевого строительства» возмещает «Застройщику» в полном объеме все расходы, связанные с заключением и государственной регистрацией настоящего Договора, в том числе и платеж в компенсационный фонд и пошлину за государственную регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

10.7 «Застройщик» вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных в статье 5 Федерального закона Российской Федерации 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» и другими законодательными актами Российской Федерации» в порядке, предусмотренном статьей 9 указанного Закона.

10.8 Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Федеральным законом Российской Федерации 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» и другими законодательными актами Российской Федерации.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1 Право требования на получение Объекта долевого строительства и оформления его в собственность у «Участника долевого строительства» возникают с момента полного исполнения обязательств по оплате настоящего Договора и после государственной регистрации настоящего Договора, а также при выполнении «Участниками долевого строительства» и «Застройщиком» условий, установленных законодательством Российской Федерации.

При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требования в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности «Участникам долевого строительства» на Объект долевого строительства.

Право собственности на Объект долевого строительства возникает у «Участников долевого строительства» с момента государственной регистрации указанного права в уполномоченном государственном органе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Договором.

11.2 Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.3 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.

11.4 Любое уведомление по настоящему Договору совершается в письменной форме в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным в отношении «Застройщика» в соответствии с его реквизитами, указанными в п. 12 Договора, а в отношении «Участника долевого строительства» по следующему почтовому адресу: _____.

11.5 Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

11.6 Участники дают 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.

11.7 Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, остальные Сторонам.

11.8 Приложения к настоящему Договору:

- Приложение №1,2

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик	Участник долевого строительства
ООО «КонтинентЮгСтрой» Юридический адрес: 350072, РФ, г. Краснодар, ул. Гимназическая, 79 Почтовый адрес: 350072, РФ, г. Краснодар, ул. Гимназическая, 79 ИНН 2311159990 ОГРН 1132311008510 спец. счет Застройщика 40702 810 3260 20004284 ФИЛИАЛ «РОСТОВСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК» Г РОСТОВ-НА-ДОНУ БИК 046015207 к/с 30101810500000000207 Директор ООО «КонтинентЮгСтрой» _____/Бабаянц А.В./	
МП	_____/_____/

Литер 1,3,5,7



2 подъезд

Застройщик:

ООО «КонтинентЮгСтрой»

_____/Бабаянц А.В./

Участник долевого строительства:

_____/_____/

**ПРИЛОЖЕНИЕ №2 к Договору участия в долевом строительстве
№__/П__/Л5 от _____ г.**

ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

Этап строительства: 3

Этажность: __

Материал наружных стен: блоки бет. стеновые, утеплитель, кирпич

Полэтажные перекрытия: ж/бетонные, монолитные

Класс энергоэффективности: В

Сейсмостойкость: 7 баллов

Технические характеристики квартиры:

Проектная общая площадь без учета балконов и лоджий: __ кв.м.

Жилая площадь: __ кв.м.

Количество комнат: __

Этаж: __

Лоджия/балкон: остекление

Внутриквартирные перегородки: бетон. блоки

Полы: стяжка

Оконные проемы: металлопластиковые

Входная дверь: металлическая

Канализация: централизованная

Внутриквартирную разводку сетей канализации выполняет собственник

Водоснабжение: стояки горячей и холодной воды без внутренней разводки, с установкой счетчиков горячей и холодной воды и запорной арматурой

Электроснабжение: ввод в квартиру с установкой вводного автомата, внутриквартирную разводку выполняет собственник

Отопление: горизонтальная поквартирная разводка (в стяжке), установка стальных панельных радиаторов

Стены: без штукатурки

Потолки: ж/бетонные, без отделки

Внутриквартирные двери: не устанавливаются

Санитарные узлы: без штукатурки

Застройщик:
ООО «КонтинентЮгСтрой»

Участник долевого строительства:

_____/Бабаянц А.В./

_____/_____/

**ДОГОВОР №__/П__/Л6
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

Город Краснодар

_____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «КонтинентЮгСтрой», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, зарегистрировано Инспекцией Федеральной налоговой службы № 2 по г. Краснодару за ОГРН 1132311008510, ИНН 2311159990, КПП 231001001, место нахождения: 350000, РФ, г. Краснодар, ул. Гимназическая, 79, в лице **Бабаянц Андрея Вячеславовича**, 13.04.1978 года рождения, пол -мужской, гражданство Российское, место рождения- гор. Моздок РСО-Алания, паспорт 90 02 368848, код подразделения 152-010, выдан 05.11.2002 Моздокским РУВД Республики Северная Осетия-Алания, зарегистрированного по адресу: Краснодарский край, гор. Краснодар, Карасунский округ, ул. им. Кирова, дом 96, действующий на основании доверенности от 19 марта 2018 года, удостоверенной Матякиным А.Е., нотариусом Краснодарского нотариального округа, реестре за №23/137-н/23-2018-4-115, за директора Исраилова Вячеслава Львовича, пол -мужской, гражданство Российское, место рождения- с.Харатлу Масисского р-на Армении, 01.01.1978 года рождения, паспорт 03 03 632312, код подразделения 232-005, выдан 05.12.2002 г. УВД ЦЕНТРАЛЬНОГО ОКРУГА ГОР. КРАСНОДАРА, зарегистрированного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Новицкого А.М./ул. Саянская, дом №29/20, с одной стороны, действующий на основании Устава и

Гражданин (ка) Российской Федерации _____, _____ года рождения, пол - _____, гражданство _____, место рождения: _____, паспорт _____, код подразделения _____, выдан _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый (ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, при совместном наименовании «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Земельный участок - земельный участок общей площадью 44 917 кв.м., кадастровый номер: 23:43:0129001:35037 расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Цезаря Куникова, участок 18, категория земель: земли населенных пунктов, принадлежащий Застройщику на праве собственности.

1.2. Жилой дом – многоквартирный жилой дом, строящийся с привлечением денежных средств «Участника долевого строительства» по строительному адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Цезаря Куникова, участок 18, (почтовый адрес уточняется по окончании строительства).

1.3. Объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, общее имущество в Жилом доме, подлежащие передаче «Участнику долевого строительства» после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящие в состав указанного Жилого дома, создаваемое также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

1.4. Общее имущество - помещения в данном доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на земельном участке в соответствии с проектной документацией и т.д. в соответствии с действующим законодательством.

1.5. «Застройщик» – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для

строительства на этом земельном участке Жилого дома на основании полученного Разрешения на строительство.

1.6. Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.

1.7. Разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.8. Проектная общая площадь объекта – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий, балконов и террас - 0,5. Определенная настоящим пунктом Проектная общая площадь объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с общей площадью Объекта, указанной в документах органов, осуществляющих техническую инвентаризацию Объекта.

1.9. Фактическая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон – сумма площадей всех частей помещения, определенная по результатам обмеров, произведенных по заказу Застройщика уполномоченными органами технической инвентаризации г. Краснодара, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий, для балконов и террас - 0,5. Определенная настоящим пунктом фактическая общая площадь объекта применяется сторонами исключительно в случае расчета цены договора и может не совпадать с общей площадью Объекта указанного в Техническом паспорте Объекта.

2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации 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» (далее по тексту – «Закон о долевом участии»).

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Управление Росреестра) Российской Федерации по Краснодарскому краю и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.3. В соответствии со ст. 3 Закона о долевом участии правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника являются:

* Полученное «Застройщиком» в установленном порядке Разрешение на строительство №RU 23-43-4998-2017 от 11.10.2017 г. выдано Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар;

Правоустанавливающие документы на земельный участок:

* Договор купли-продажи земельного участка с рассрочкой платежа от 31.08.2017 г. Дата в реестре нотариуса: 31.08.2017 г. Номер в реестре нотариуса: 6-4229;

2.4. Проектная декларация, опубликованная на сайте: <http://alfastroinvest.com/>

2.5. Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник ознакомился с содержанием документов, указанных в разделе 2 настоящего Договора.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1 Общество привлекает Участника долевого строительства к финансированию строительства «Малоэтажные многоквартирные жилые дома по ул. им. Цезаря Куникова, участок №18 в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодара» (далее – «Объект») на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0129001:35037, расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край,

г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Цезаря Куникова, участок 18
Объектом долевого строительства по настоящему Договору является: **квартира** № _____, находящейся согласно проекту на _____ этаже в _____ подъезде, в 6 литере, общей расчетной площадью с понижающим коэффициентом ориентировочно _____ кв.м. из них: _____ кв. м. – общая площадь квартиры по проекту без учета балконов и лоджий, в том числе _____ кв. м. – жилая площадь квартиры по проекту.

3.2. Право собственности «Участника долевого строительства» на Квартиру возникает с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение квартиры на этаже строящегося многоквартирного дома согласован Сторонами в Приложении №1 к настоящему Договору.

3.3. В обеспечение исполнения обязательств «Застройщика» (залогодателя) в соответствии с п. 1 ст. 13 Закона о долевом участии с момента государственной регистрации договора о долевом участии Земельный участок будет считаться находящимся в залоге у участников долевого строительства (залогодержателей). Обеспечение исполнения обязательств «Застройщика» осуществляется путем перечисления обязательных отчислений (взносов) «Застройщика», в «Фонд защиты прав граждан–участников долевого строительства».

3.4. «Застройщик» гарантирует «Участникам долевого строительства», что на дату заключения настоящего Договора права на Объект долевого строительства никому не переданы, не заложены, предметом судебного спора не являются.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1 Цена Договора составляет _____, НДС не облагается. Участник долевого строительства обязуется принять в собственность Объект долевого строительства и произвести полную оплату цены Договора в соответствии с условиями настоящего договора. Стоимость квадратного метра квартиры устанавливается в размере _____ (_____) рубля 00 коп.

4.2 Участник долевого строительства перечисляет денежные средства, в размере, указанном в пункте 4.1 Договора, на расчетный счет «Застройщика», в следующих размерах и в следующем порядке:

- Сумма в размере _____ (_____) рублей 00 коп., оплачивается «Участником долевого строительства» за счет собственных средств в течении пяти дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

При невнесении финансовых средств в установленный срок, следующей датой внесения финансовых средств, считается 3 (третий) день от установленной даты платежа. В случае трехкратного нарушения срока внесения финансовых средств, «Застройщик» имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор и в течении 10-ти рабочих дней возратить «Участнику долевого строительства» фактически внесенные финансовые средства. Если в указанный срок «Участник долевого строительства» не обратится к «Застройщику» за получением финансовых средств, уплаченных «Участником долевого строительства» в счет цены договора, «Застройщик» не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, зачисляет возвращаемые финансовые средства в депозит нотариуса, о чем письменно уведомляет «Участника долевого строительства».

4.4 Сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Жилого дома включает сумму денежных средств, направленных на:

1) строительство (создание) одного или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией при условии, что строительство (создание) указанных многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в пределах одного разрешения на строительство;

2) уплата арендной платы за земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

3) подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства

(создания) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;

4) строительство, реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к данным сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;

5) внесение платы за подключение (технологическое присоединение) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;

6) платежи по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору об освоении территории в целях строительства стандартного жилья и связанные с его исполнением, если строительство стандартного жилья по этому договору осуществляется с привлечением денежных средств участников долевого строительства;

7) платежи по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору о развитии застроенной территории, если строительство (создание) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется на земельных участках, предоставленных застройщику на основании этого договора и находящихся в границах такой застроенной территории.

8) платежи по заключенному в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности договору о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства стандартного жилья, договору о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, договору о комплексном развитии территории по инициативе органов местного самоуправления, если строительство (создание) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в соответствии с этими договорами.

9) подготовка документации по планировке территории, строительство и (или) реконструкция в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник, и объектов транспортной инфраструктуры (дорог, тротуаров, велосипедных дорожек) в случае безвозмездной передачи объектов транспортной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность, если строительство (создание) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

10) уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам на строительство (создание) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

11) платежи, связанные с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве;

12) размещение временно свободных денежных средств на депозите на банковском счете, открытом в уполномоченном банке;

13) оплата услуг уполномоченного банка по совершению операций с денежными средствами, находящимися на расчетном счете застройщика;

14) уплата налогов, сборов и иных обязательных взносов, уплачиваемых в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды в порядке и на условиях, которые определяются законодательством Российской Федерации, в том числе штрафов, пеней и

иных санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по уплате налогов, сборов и иных обязательных взносов в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды, а также административных штрафов и установленных уголовным законодательством штрафов;

15) уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд;

16) возврат участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных им в счет цены договора, а также процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в случаях, предусмотренных законом;

17) оплата труда при условии одновременной уплаты соответствующих налогов, страховых взносов в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации,

Федеральный фонд обязательного медицинского страхования;

18) оплата услуг коммерческой организации, осуществляющей функции единоличного исполнительного органа застройщика;

19) денежные выплаты, связанные с предоставлением работникам гарантий и компенсаций, предусмотренных Трудовым [кодексом](#) Российской Федерации;

20) оплата иных расходов, в том числе расходов на рекламу, коммунальные услуги, услуги связи, затрат, связанных с арендой нежилого помещения в целях обеспечения деятельности застройщика, включая размещение органов управления и работников застройщика, а также их рабочих мест и оргтехники.

- Содержание службы Заказчика Застройщика составляет 10% от средств оплаченных участниками долевого строительства.

4.5 Полученная по окончании строительства экономия остается в распоряжении Застройщика и является его вознаграждением за услуги Застройщика. Экономия определяется Застройщиком по факту передачи Объекта Участнику по Передаточному акту как разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта.

4.6 Общая площадь Квартиры, определенная п. 3.1 настоящего Договора, является расчетной и указана согласно проекту. После окончания строительства и ввода Дома в эксплуатацию общая площадь Квартиры, подлежащей передаче в собственность, уточняется в соответствии с экспликацией с учетом балконов и лоджий, выданной на основании данных фактического обмера Филиалом ГУПСК «Крайтехинвентаризация» по г. Краснодару либо ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» по Краснодарскому краю. При отклонениях технических данных квартиры, в том числе площади, по сравнению с проектными данными в пределах допуска до 0,1 кв. м, условия настоящего Договора в части суммы оплаты долевого участия в строительстве дома не изменяются и пересмотру не подлежат. Указанные отклонения технических данных квартиры Стороны рассматривают как нормально допустимые, с учетом проведения работ по установке межкомнатных перегородок и применения определенных отделочных материалов при проведении работ, и не связанные с нарушением качества работ, определенного договором, требованиями технических регламентов, проектной документацией и градостроительными регламентами.

* В случае расхождения площади квартиры на величину более до 0,1 кв. м в сторону увеличения «Участник долевого строительства» обязан оплатить разницу в площади между инвестируемой площадью квартиры и фактической исходя из стоимости квадратного метра установленной в п. 4.1 настоящего договора, в течении 10 дней с момента получения уведомления от «Застройщика» о готовности объекта долевого строительства к передаче.

* В случае расхождения площади квартиры на величину более до 0,1 кв. м в сторону уменьшения Застройщик обязан возратить «Участнику долевого строительства» разницу в площади между инвестируемой площадью квартиры и фактической исходя из стоимости квадратного метра установленной в п. 4.1 настоящего договора, в течении 10 дней с момента подписания акта приема-передачи квартиры

* Денежная сумма уплаченная «Участником долевого строительства» или возвращенная ему «Застройщиком», в соответствии с указанным пунктом договора входит в цену настоящего договора.

4.7 Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата за жилое (нежилое) помещение условный номер по договору участия в долевом строительстве №__/П__/Л6_____ г., НДС не облагается»

4.8 Застройщик передаёт «Участнику долевого строительства» помещение, только после полного расчёта.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1 «Застройщик» обязуется ввести в эксплуатацию «Объект» в 1 квартале 2020 года.

5.2 Срок передачи квартиры «Участнику долевого строительства» – в течение 90 дней после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома в соответствии с п. 3 ст. 8 Закона о долевом участии.

«Застройщик» вправе ввести «Объект» в эксплуатацию и передать Квартиру «Участнику долевого строительства» в более ранний срок.

Срок строительства и получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию может быть изменен в

случае внесения изменений в проектную документацию и проектную декларацию.

5.3 Передача Объекта долевого строительства «Застройщиком» и принятие его «Участниками долевого строительства» осуществляется по передаточному акту (далее – «Передаточный акт»), подписываемому обеими Сторонами. При этом в Передаточном акте указывается общая площадь Объекта долевого строительства, определенная органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, и указанная в техническом паспорте без учета площади лоджий, балконов и террас.

5.4 «Застройщик» уведомляет «Участника долевого строительства» о завершении строительства Жилого дома и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия «Участником долевого строительства» по Передаточному акту Объекта долевого строительства и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения или телеграммой с уведомлением о вручении либо вручается Участнику лично под расписку, по адресу «Участника долевого строительства», указанному в п. 11.3 настоящего Договора. При изменении адреса «Участника долевого строительства», последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом «Застройщика». Все негативные последствия не уведомления «Застройщика» об изменении адреса несет Участник.

5.5 «Участник долевого строительства» обязуется в срок передачи Объекта долевого строительства, установленный «Застройщиком» в соответствии с п. 5.1 Договора, либо по устному согласованию с Застройщиком в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления «Застройщика» (п. 5.3. настоящего договора) прибыть в офис «Застройщика» для принятия Объекта долевого строительства и подписания передаточного акта. Если у «Участника долевого строительства» имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту долевого строительства либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, «Участник долевого строительства» в течение 3 (Трех) рабочих дней обязуется представить «Застройщику» письменный мотивированный отказ от подписания Передаточного акта.

5.6 При уклонении либо при отказе «Участника долевого строительства» от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 5.5 настоящего Договора) «Застройщик» по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к «Участнику долевого строительства» со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если «Застройщик» обладает сведениями о получении «Участником долевого строительства» сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе «Участника долевого строительства» от его получения, или в связи с отсутствием «Участника долевого строительства» по указанному им почтовому адресу.

5.7 В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.5 настоящего Договора, «Участник долевого строительства» оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта энергоресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения пятидневного срока, предназначенного для подписания Передаточного акта, и до момента составления «Застройщиком» одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

5.8 В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок «Застройщик» не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить «Участнику долевого строительства» соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи «Застройщиком» объекта долевого строительства «Участнику долевого строительства» осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ.

5.9 С момента подписания Передаточного акта все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта несет «Участник долевого строительства».

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1 Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего

Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное «Застройщиком» в установленном законом порядке.

6.2 «Застройщик» обязан передать «Участнику долевого строительства» Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации.

6.3 Гарантийный срок на Объект составляет 5 (пять) лет с момента получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого «Участнику долевого строительства» Объекта долевого строительства, устанавливается сроком на 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта и подписании Передаточного акта, должны устраняться «Застройщиком» безвозмездно самостоятельно или с привлечением третьих лиц после письменного уведомления его «Участником долевого строительства» о недостатках.

«Застройщик» не несет ответственности за недостатки (дефекты) «Объекта» и оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет что они произошли вследствие их нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, произведенного самим «Участником долевого строительства» или привлеченными им третьими лицами, либо обслуживающей организацией.

6.4 Гарантии качества и соответствующие этому обязательства «Застройщика» не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте самим «Участником долевого строительства» или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за нарушений «Участником долевого строительства» эксплуатации Объекта долевого строительства и Жилого дома в целом.

6.5 «Застройщик» не несет ответственность за недостатки (дефекты) Жилого дома, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие его нормального износа и/или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим «Участником долевого строительства» или привлеченными им третьими лицами.

6.6 При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта долевого строительства, за которые отвечает «Застройщик», «Участник долевого строительства» вправе требовать их безвозмездного устранения «Застройщиком» в разумный срок.

7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1 Обязанности «Участника долевого строительства»:

Оплатить «Застройщику» Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных пунктом 4 настоящего Договора.

С момента получения «Застройщиком» Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект долевого строительства путем подписания Передаточного акта.

- «Участник долевого строительства» несет в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией договора долевого участия и права собственности на «Квартиру», получаемую в результате финансирования строительства «Объекта», в государственном органе регистрации прав.

- С момента передачи жилого дома, в котором расположена указанная в п. 3.1 настоящего Договора «Квартира», в управление и /или на баланс эксплуатирующей организации (подписания итоговой справки) обязуется нести расходы по их эксплуатации на основании действующих расценок; подписать с организацией, принявшей дом на баланс или во временное управление, соглашение о долевом участии в содержании и ремонте общедолевой собственности, техническом обслуживании дома и придомовой территории. После сдачи Объекта в эксплуатацию, до момента оформления права собственности на «Квартиру», указанную в п. 3.1 настоящего Договора, обязуется осуществлять оплату расходов по техническому обслуживанию дома, эксплуатационные и коммунальные услуги по установленным тарифам жилищной организации, принявшей дом на баланс или во временное управление. Устранение «Застройщиком» замечаний, недостатков по заявлению «Участника долевого строительства» не снимает с последнего обязанностей по оплате за использованные коммунальные

услуги и расходы по эксплуатации управляющей компании за «Квартиру».

- Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором «Застройщиком» формы управления многоквартирным домом и эксплуатирующей организации для приемки и эксплуатации Жилого дома. «Участник долевого строительства» выражает согласие на заключение в будущем договора на управление и эксплуатацию дома с организацией, предложенной «Застройщиком».

- После приемки Объекта долевого строительства по Передаточному акту своими силами и за свой счет в течение 3 (трех) месяцев зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства. Одновременно с возникновением права собственности на Объект долевого строительства у «Участника долевого строительства» возникает право на долю в Общем имуществе. Услуги по оформлению права собственности «Участника долевого строительства» на Объект долевого строительства, в том числе по содействию в государственной регистрации настоящего Договора и права собственности «Участника долевого строительства» могут быть оказаны «Участнику долевого строительства» на основании отдельного договора с «Застройщиком» или на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным «Застройщиком».

- Обязательства «Участника долевого строительства» по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с п. 4 настоящего Договора, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и подписания Сторонами Передаточного акта.

- «Участник долевого строительства» не вправе передавать (уступать) свои права и (или) обязанности по настоящему договору, в том числе путем уступки прав требования и (или) перевода долга, полностью либо в части, третьим лицам, сдавать их в залог, без согласия Застройщика.

- «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.

Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства, осуществляются при условии согласия «Застройщика».

- «Участник долевого строительства» обязуется самостоятельно нести расходы по оплате:

- государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора участия в долевом строительстве и регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним,

- документов органов, осуществляющих техническую инвентаризацию Объекта долевого строительства,

- другие платежи, которые могут быть необходимы для государственной регистрации настоящего Договора и оформления Объекта долевого строительства в собственность Участника.

По требованию «Застройщика» представить исчерпывающий пакет документов, необходимый для регистрации настоящего Договора.

- До оформления права собственности на «Квартиру» «Участник долевого строительства» обязуется не производить в «Квартире» и в самом здании работы, связанные с отступлением от проекта, а после оформления права собственности на «Квартиру» производить указанные действия в установленном порядке с согласованием с проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами. В противном случае гарантийные обязательства снимаются, и «Участник долевого строительства» самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим.

7.2 Обязанности «Застройщика»:

- За счет средств «Участника долевого строительства» организовать строительство Жилого дома.

- Сообщать «Участнику долевого строительства» по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома.

- Передать «Участнику долевого строительства» Объект долевого строительства по Передаточному акту, подписываемому Сторонами.

- Обязательства «Застройщика» по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

- Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия по государственной регистрации настоящего Договора.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1 Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты).

8.2 В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

8.3 Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему договору, обязана не позднее 10 (десяти) рабочих дней сообщить другой стороне в письменной форме о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

8.4 Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает «Сторону» права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему договору.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1 Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, стороны будут стремиться решить путем переговоров. При не достижении согласия Стороны могут передать спор в суд по месту нахождения «Застройщика».

9.2 Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная сторона до обращения в суд предоставляет другой стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 15 (пятнадцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1 Действие Договора и обязательства сторон прекращаются с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

10.2 Помимо оснований досрочного прекращения действия Договора, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в одностороннем порядке в случаях:

- неисполнения «Застройщиком» обязательства по передаче Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.

10.3 В случае одностороннего отказа «Участника долевого строительства» от исполнения Договора по вышеуказанным основаниям Застройщик обязан вернуть денежные средства, уплаченные «Участником долевого строительства» в счет цены настоящего Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных «Участником долевого строительства». Указанные проценты начисляются со дня внесения «Участником долевого строительства» денежных средств и/или части на расчетный счет «Застройщика» до дня их возврата «Участнику долевого строительства».

Если в течение установленного Законом срока «Участник долевого строительства» не обратился к «Застройщику» за получением денежных средств, уплаченных им в счет цены Договора, и процентов

на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, «Застройщик» не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, зачисляет денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения «Застройщика», о чем сообщается «Участнику долевого строительства».

В этом случае «Участник долевого строительства» в течение 5 рабочих дней с даты сообщения «Застройщика» о перечислении денежных средств в депозит нотариуса возмещает «Застройщику» все документально подтвержденные расходы «Застройщика» в связи с перечислением денег в депозит нотариуса. В случае просрочки Участником возмещения указанных расходов «Застройщика» «Участник долевого строительства» уплачивает «Застройщику» неустойку в размере 0,1% от суммы понесенных «Застройщиком» расходов за каждый день просрочки.

Стороны договорились, что вышеуказанный порядок возврата денежных средств в депозит нотариуса и применение к «Участнику долевого строительства» неустойки за просрочку возмещения расходов «Застройщика» применяется также при расторжении Договора по инициативе «Застройщика» и возврате в этом случае «Застройщиком» денежных средств Участнику.

10.4 За просрочку, необоснованный отказ/уклонение «Участника долевого строительства» от оплаты цены Договора «Участник долевого строительства» уплачивает «Застройщику» неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.5 За просрочку, необоснованный отказ/уклонение «Участника долевого строительства» от подписания Акта сверки взаиморасчетов, «Участник долевого строительства» уплачивает «Застройщику» неустойку в размере 0,1% от Цены Договора за каждый день просрочки.

10.6 За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного акта «Участник долевого строительства» уплачивает «Застройщику» неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

10.7 В случае несоблюдения «Участником долевого строительства» сроков, указанных в п. **10.8** настоящего Договора, «Участник долевого строительства» возмещает «Застройщику» все убытки, понесенные «Застройщиком», в том числе расходы в соответствующей части по оплате земельного налога за земельный участок, на котором расположен Жилой дом.

10.9 В случае расторжения «Участником долевого строительства» Договора по собственной инициативе, «Участник долевого строительства» возмещает «Застройщику» в полном объеме все расходы, связанные с заключением и государственной регистрации настоящего Договора.

10.10 «Застройщик» вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных в статье 5 Федерального закона Российской Федерации 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» и другими законодательными актами Российской Федерации» в порядке, предусмотренном статьей 9 указанного Закона.

10.11 Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Федеральным законом Российской Федерации 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» и другими законодательными актами Российской Федерации.

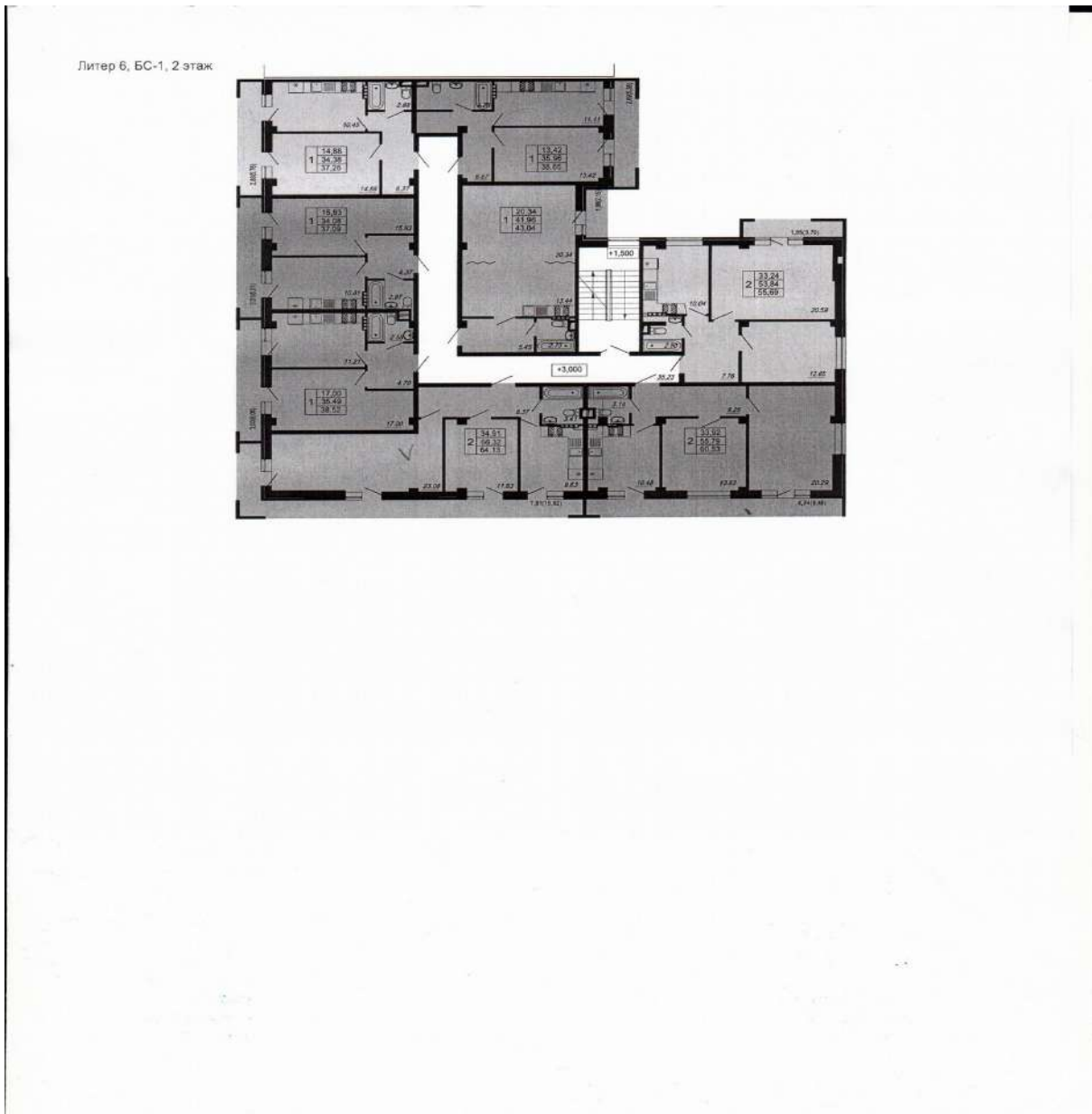
11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1 Право требования на получение Объекта долевого строительства и оформления его в собственность у «Участника долевого строительства» возникают с момента полного исполнения обязательств по оплате настоящего Договора и после государственной регистрации настоящего Договора, а также при выполнении «Участниками долевого строительства» и «Застройщиком» условий, установленных законодательством Российской Федерации.

При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требования в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности «Участникам долевого строительства» на Объект долевого строительства.

Право собственности на Объект долевого строительства возникает у «Участников долевого строительства» с момента государственной регистрации указанного права в уполномоченном

**ПРИЛОЖЕНИЕ №1 к Договору участия в долевом строительстве
№__/П__/Л6 от _____ г.**



Застройщик:
ООО «КонтинентЮгСтрой»

Участник долевого строительства:

_____/Бабаянц А.В./

_____/____/____

**ПРИЛОЖЕНИЕ №2 к Договору участия в долевом строительстве
№__/П__/ЛБ от _____ г.**

ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

Этап строительства: 2

Этажность: __

Общая площадь дома: 3779,7 кв.м.

Материал наружных стен: блоки бет. стеновые, утеплитель, кирпич

Позэтажные перекрытия: ж/бетонные, монолитные

Класс энергоэффективности: В

Сейсмостойкость: 7 баллов

Технические характеристики квартиры:

Проектная общая площадь без учета балконов и лоджий: __ кв.м.

Жилая площадь: __ кв.м.

Количество комнат: __

Этаж: __

Лоджия/балкон: остекление

Внутриквартирные перегородки: бетон. блоки

Полы: стяжка

Оконные проемы: металлопластиковые

Входная дверь: металлическая

Канализация: централизованная

Внутриквартирную разводку сетей канализации выполняет собственник

Водоснабжение: стояки горячей и холодной воды без внутренней разводки, с установкой счетчиков горячей и холодной воды и запорной арматурой

Электроснабжение: ввод в квартиру с установкой вводного автомата, внутриквартирную разводку выполняет собственник

Отопление: горизонтальная поквартирная разводка (в стяжке), установка стальных панельных радиаторов

Стены: без штукатурки

Потолки: ж/бетонные, без отделки

Внутриквартирные двери: не устанавливаются

Санитарные узлы: без штукатурки

Застройщик:
ООО «КонтинентЮгСтрой»

Участник долевого строительства:

_____/Бабаянц А.В./

_____/_____/

**ДОГОВОР №__/П__/Л7
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

Город Краснодар

_____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «КонтинентЮгСтрой», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, зарегистрировано Инспекцией Федеральной налоговой службы № 2 по г. Краснодару за ОГРН 1132311008510, ИНН 2311159990, КПП 231001001, место нахождения: 350000, РФ, г. Краснодар, ул. Гимназическая, 79, в лице **Бабаянц Андрея Вячеславовича**, 13.04.1978 года рождения, пол -мужской, гражданство Российское, место рождения- гор. Моздок РСО-Алания, паспорт 90 02 368848, код подразделения 152-010, выдан 05.11.2002 Моздокским РУВД Республики Северная Осетия-Алания, зарегистрированного по адресу: Краснодарский край, гор. Краснодар, Карасунский округ, ул. им. Кирова, дом 96, действующий на основании доверенности от 19 марта 2018 года, удостоверенной Матякиным А.Е., нотариусом Краснодарского нотариального округа, реестре за №23/137-н/23-2018-4-115, за директора Исраилова Вячеслава Львовича, пол -мужской, гражданство Российское, место рождения- с.Харатлу Масисского р-на Армении, 01.01.1978 года рождения, паспорт 03 03 632312, код подразделения 232-005, выдан 05.12.2002 г. УВД ЦЕНТРАЛЬНОГО ОКРУГА ГОР. КРАСНОДАРА, зарегистрированного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Новицкого А.М./ул. Саянская, дом №29/20, с одной стороны, действующий на основании Устава и

Гражданин (ка) Российской Федерации _____, _____ года рождения, пол - _____, гражданство _____, место рождения: _____, паспорт _____, код подразделения _____, выдан _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый (ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, при совместном наименовании «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Земельный участок - земельный участок общей площадью 44 917 кв.м., кадастровый номер: 23:43:0129001:35037 расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Цезаря Куникова, участок 18, категория земель: земли населенных пунктов, принадлежащий Застройщику на праве собственности.

1.2. Жилой дом – многоквартирный жилой дом, строящийся с привлечением денежных средств «Участника долевого строительства» по строительному адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Цезаря Куникова, участок 18, (почтовый адрес уточняется по окончании строительства).

1.3. Объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, общее имущество в Жилом доме, подлежащие передаче «Участнику долевого строительства» после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящие в состав указанного Жилого дома, создаваемое также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

1.4. Общее имущество - помещения в данном доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на земельном участке в соответствии с проектной документацией и т.д. в соответствии с действующим законодательством.

1.5. «Застройщик» – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом земельном участке Жилого дома на основании полученного Разрешения на строительство.

1.6. Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.

1.7. Разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.8. Проектная общая площадь объекта – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий, балконов и террас - 0,5. Определенная настоящим пунктом Проектная общая площадь объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с общей площадью Объекта, указанной в документах органов, осуществляющих техническую инвентаризацию Объекта.

1.9. Фактическая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон – сумма площадей всех частей помещения, определенная по результатам обмеров, произведенных по заказу Застройщика уполномоченными органами технической инвентаризации г. Краснодара, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий, для балконов и террас - 0,5. Определенная настоящим пунктом фактическая общая площадь объекта применяется сторонами исключительно в случае расчета цены договора и может не совпадать с общей площадью Объекта указанного в Техническом паспорте Объекта.

2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации 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» (далее по тексту – «Закон о долевом участии»).

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Управление Росреестра) Российской Федерации по Краснодарскому краю и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.3. В соответствии со ст. 3 Закона о долевом участии правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника являются:

* Полученное «Застройщиком» в установленном порядке Разрешение на строительство № RU 23-43-4998-2017 от 11.10.2017 г. выдано Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар;

Правоустанавливающие документы на земельный участок:

* Договор купли-продажи земельного участка с рассрочкой платежа от 31.08.2017 г. Дата в реестре нотариуса: 31.08.2017 г. Номер в реестре нотариуса: 6-4229;

2.4. Проектная декларация, опубликованная на сайте: <http://alfastroinvest.com/>

2.5. Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник ознакомился с содержанием документов, указанных в разделе 2 настоящего Договора.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1 Общество привлекает Участника долевого строительства к финансированию строительства «Малоэтажные многоквартирные жилые дома по ул. им. Цезаря Куникова, участок №18 в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодара» (далее – «Объект») на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0129001:35037, расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Цезаря Куникова, участок 18, Площадь застройки 1548,5 м.кв., этажность — 3 этажа, строительный объем -12620,58 м.куб., общая площадь здания -3779,7 м.кв., общая площадь квартир-1675,25 м.кв., общая площадь квартир-3329,62 м.кв., количество квартир всего 78 шт. в том числе 1-комнатные 30 шт., 2-комнатные 33 шт., смарт 15 шт.

Объектом долевого строительства по настоящему Договору является: **квартира № _____**, находящейся согласно проекту на _____ этаже в _____ подъезде, в 7 литере, общей расчетной площадью с понижающим коэффициентом ориентировочно _____ кв.м. из них: _____ кв. м. – общая площадь квартиры по проекту без учета балконов и лоджий, в том числе _____ кв. м. – жилая площадь квартиры по проекту.

План Объекта долевого строительства согласован Сторонами в Приложении №1 к настоящему Договору.

3.2. Право собственности «Участника долевого строительства» на Квартиру возникает с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение квартиры на этаже строящегося многоквартирного дома согласован Сторонами в Приложении №1 к настоящему Договору.

3.3. В обеспечение исполнения обязательств «Застройщика» (залогодателя) в соответствии с п. 1 ст. 13 Закона о долевом участии с момента государственной регистрации договора о долевом участии Земельный участок будет считаться находящимся в залоге у участников долевого строительства (залогодержателей). Обеспечение исполнения обязательств «Застройщика» осуществляется путем перечисления обязательных отчислений (взносов) «Застройщика», в «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства»

3.4. «Застройщик» гарантирует «Участникам долевого строительства», что на дату заключения настоящего Договора права на Объект долевого строительства никому не переданы, не заложены, предметом судебного спора не являются.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1 Цена Договора составляет _____, НДС не облагается. Участник долевого строительства обязуется принять в собственность Объект долевого строительства и произвести полную оплату цены Договора в соответствии с условиями настоящего договора. Стоимость квадратного метра квартиры устанавливается в размере _____ (_____) рубля 00 коп.

4.2 Участник долевого строительства перечисляет денежные средства, в размере, указанном в пункте 4.1 Договора, на расчетный счет «Застройщика», в следующих размерах и в следующем порядке:

- Сумма в размере _____ (_____) рублей 00 коп., оплачивается «Участником долевого строительства» за счет собственных средств в течении пяти дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

При невнесении финансовых средств в установленный срок, следующей датой внесения финансовых средств, считается 3 (третий) день от установленной даты платежа. В случае трехкратного нарушения срока внесения финансовых средств, «Застройщик» имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор и в течении 10-ти рабочих дней вернуть «Участнику долевого строительства» фактически внесенные финансовые средства. Если в указанный срок «Участник долевого строительства» не обратится к «Застройщику» за получением финансовых средств, уплаченных «Участником долевого строительства» в счет цены договора, «Застройщик» не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, зачисляет

возвращаемые финансовые средства в депозит нотариуса, о чем письменно уведомляет «Участника долевого строительства».

4.4 Сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Жилого дома включает сумму денежных средств, направленных на:

- 1) строительство (создание) одного или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией при условии, что строительство (создание) указанных многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в пределах одного разрешения на строительство;
- 2) уплата арендной платы за земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;
- 3) подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;
- 4) строительство, реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к данным сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;
- 5) внесение платы за подключение (технологическое присоединение) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;
- 6) платежи по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору об освоении территории в целях строительства стандартного жилья и связанные с его исполнением, если строительство стандартного жилья по этому договору осуществляется с привлечением денежных средств участников долевого строительства;
- 7) платежи по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору о развитии застроенной территории, если строительство (создание) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется на земельных участках, предоставленных застройщику на основании этого договора и находящихся в границах такой застроенной территории.
- 8) платежи по заключенному в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности договору о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства стандартного жилья, договору о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, договору о комплексном развитии территории по инициативе органов местного самоуправления, если строительство (создание) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в соответствии с этими договорами.
- 9) подготовка документации по планировке территории, строительство и (или) реконструкция в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник, и объектов транспортной инфраструктуры (дорог, тротуаров, велосипедных дорожек) в случае безвозмездной передачи объектов транспортной инфраструктуры в государственную или муниципальную

собственность, если строительство (создание) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

10) уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам на строительство (создание) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

11) платежи, связанные с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве;

12) размещение временно свободных денежных средств на депозите на банковском счете, открытом в уполномоченном банке;

13) оплата услуг уполномоченного банка по совершению операций с денежными средствами, находящимися на расчетном счете застройщика;

14) уплата налогов, сборов и иных обязательных взносов, уплачиваемых в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды в порядке и на условиях, которые определяются законодательством Российской Федерации, в том числе штрафов, пеней и иных санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по уплате налогов, сборов и иных обязательных взносов в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды, а также административных штрафов и установленных уголовным законодательством штрафов;

15) уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд;

16) возврат участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных им в счет цены договора, а также процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в случаях, предусмотренных законом;

17) оплата труда при условии одновременной уплаты соответствующих налогов, страховых взносов в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования;

18) оплата услуг коммерческой организации, осуществляющей функции единоличного исполнительного органа застройщика;

19) денежные выплаты, связанные с предоставлением работникам гарантий и компенсаций, предусмотренных Трудовым кодексом Российской Федерации;

20) оплата иных расходов, в том числе расходов на рекламу, коммунальные услуги, услуги связи, затрат, связанных с арендой нежилого помещения в целях обеспечения деятельности застройщика, включая размещение органов управления и работников застройщика, а также их рабочих мест и оргтехники.

- Содержание службы Заказчика Застройщика составляет 10% от средств оплаченных участниками долевого строительства.

4.5 Полученная по окончании строительства экономия остается в распоряжении Застройщика и является его вознаграждением за услуги Застройщика. Экономия определяется Застройщиком по факту передачи Объекта Участнику по Передаточному акту как разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта.

4.6 Общая площадь Квартиры, определенная п. 3.1 настоящего Договора, является расчетной и указана согласно проекту. После окончания строительства и ввода Дома в эксплуатацию общая площадь Квартиры, подлежащей передаче в собственность, уточняется в соответствии с экспликацией с учетом балконов и лоджий, выданной на основании данных фактического обмера Филиалом ГУП «Крайтехинвентаризация» по г. Краснодару либо ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» по Краснодарскому краю. При отклонениях технических данных квартиры, в том числе площади, по сравнению с проектными данными в пределах допуска до 0,1 кв. м, условия настоящего Договора в части суммы оплаты долевого участия в строительстве дома не изменяются и

пересмотру не подлежат. Указанные отклонения технических данных квартиры Стороны рассматривают как нормально допустимые, с учетом проведения работ по установке межкомнатных перегородок и применения определенных отделочных материалов при проведении работ, и не связанные с нарушением качества работ, определенного договором, требованиями технических регламентов, проектной документацией и градостроительными регламентами.

* В случае расхождения площади квартиры на величину более до 0,1 кв. м в сторону увеличения «Участник долевого строительства» обязан оплатить разницу в площади между инвестируемой площадью квартиры и фактической исходя из стоимости квадратного метра установленной в п. 4.1 настоящего договора, в течении 10 дней с момента получения уведомления от «Застройщика» о готовности объекта долевого строительства к передаче.

* В случае расхождения площади квартиры на величину более до 0,1 кв. м в сторону уменьшения Застройщик обязан возратить «Участнику долевого строительства» разницу в площади между инвестируемой площадью квартиры и фактической исходя из стоимости квадратного метра установленной в п. 4.1 настоящего договора, в течении 10 дней с момента подписания акта приема-передачи квартиры

* Денежная сумма уплаченная «Участником долевого строительства» или возвращенная ему «Застройщиком», в соответствии с указанным пунктом договора входит в цену настоящего договора.

4.7 Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата за жилое (нежилое) помещение условный номер 43 по договору участия в долевом строительстве №__/П__/Л17_____ г., НДС не облагается»

4.8 Застройщик передаёт «Участнику долевого строительства» помещение, только после полного расчёта.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1 «Застройщик» обязуется ввести в эксплуатацию «Объект» в 4 квартале 2020 года.

5.2 Срок передачи квартиры «Участнику долевого строительства» – в течение 90 дней после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома в соответствии с п. 3 ст. 8 Закона о долевом участии.

«Застройщик» вправе ввести «Объект» в эксплуатацию и передать Квартиру «Участнику долевого строительства» в более ранний срок.

Срок строительства и получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию может быть изменен в случае внесения изменений в проектную документацию и проектную декларацию.

5.3 Передача Объекта долевого строительства «Застройщиком» и принятие его «Участниками долевого строительства» осуществляется по передаточному акту (далее – «Передаточный акт»), подписываемому обеими Сторонами. При этом в Передаточном акте указывается общая площадь Объекта долевого строительства, определенная органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, и указанная в техническом паспорте без учета площади лоджий, балконов и террас.

5.4 «Застройщик» уведомляет «Участника долевого строительства» о завершении строительства Жилого дома и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия «Участником долевого строительства» по Передаточному акту Объекта долевого строительства и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения или телеграммой с уведомлением о вручении либо вручается Участнику лично под расписку, по адресу «Участника долевого строительства», указанному в п. 11.3 настоящего Договора. При изменении адреса «Участника долевого строительства», последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом «Застройщика». Все негативные последствия не уведомления «Застройщика» об изменении адреса несет Участник.

5.5 «Участник долевого строительства» обязуется в срок передачи Объекта долевого строительства,

установленный «Застройщиком» в соответствии с п. 5.1 Договора, либо по устному согласованию с Застройщиком в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления «Застройщика» (п. 5.3. настоящего договора) прибыть в офис «Застройщика» для принятия Объекта долевого строительства и подписания передаточного акта. Если у «Участника долевого строительства» имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту долевого строительства либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, «Участник долевого строительства» в течение 3 (Трех) рабочих дней обязуется представить «Застройщику» письменный мотивированный отказ от подписания Передаточного акта.

5.6 При уклонении либо при отказе «Участника долевого строительства» от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 5.5 настоящего Договора) «Застройщик» по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к «Участнику долевого строительства» со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если «Застройщик» обладает сведениями о получении «Участником долевого строительства» сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе «Участника долевого строительства» от его получения, или в связи с отсутствием «Участника долевого строительства» по указанному им почтовому адресу.

5.7 В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.5 настоящего Договора, «Участник долевого строительства» оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта энергоресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения пятидневного срока, предназначенного для подписания Передаточного акта, и до момента составления «Застройщиком» одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

5.8 В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок «Застройщик» не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить «Участнику долевого строительства» соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи «Застройщиком» объекта долевого строительства «Участнику долевого строительства» осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ.

5.9 С момента подписания Передаточного акта все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта несет «Участник долевого строительства».

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1 Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное «Застройщиком» в установленном законом порядке.

6.2 «Застройщик» обязан передать «Участнику долевого строительства» Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации.

6.3 Гарантийный срок на Объект составляет 5 (пять) лет с момента получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого «Участнику долевого строительства» Объекта долевого строительства, устанавливается сроком на 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта и подписании

Передаточного акта, должны устраняться «Застройщиком» безвозмездно самостоятельно или с привлечением третьих лиц после письменного уведомления его «Участником долевого строительства» о недостатках.

«Застройщик» не несет ответственности за недостатки (дефекты) «Объекта» и оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет что они произошли вследствие их нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, произведенного самим «Участником долевого строительства» или привлеченными им третьими лицами, либо обслуживающей организацией.

6.4 Гарантии качества и соответствующие этому обязательства «Застройщика» не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте самим «Участником долевого строительства» или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за нарушений «Участником долевого строительства» эксплуатации Объекта долевого строительства и Жилого дома в целом.

6.5 «Застройщик» не несет ответственность за недостатки (дефекты) Жилого дома, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие его нормального износа и/или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим «Участником долевого строительства» или привлеченными им третьими лицами.

6.6 При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта долевого строительства, за которые отвечает «Застройщик», «Участник долевого строительства» вправе требовать их безвозмездного устранения «Застройщиком» в разумный срок.

7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1 Обязанности «Участника долевого строительства»:

Оплатить «Застройщику» Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных пунктом 4 настоящего Договора.

С момента получения «Застройщиком» Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект долевого строительства путем подписания Передаточного акта.

- «Участник долевого строительства» несет в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией договора долевого участия и права собственности на «Квартиру», получаемую в результате финансирования строительства «Объекта», в государственном органе регистрации прав.

- С момента передачи жилого дома, в котором расположена указанная в п. 3.1 настоящего Договора «Квартира», в управление и /или на баланс эксплуатирующей организации (подписания итоговой справки) обязуется нести расходы по их эксплуатации на основании действующих расценок; подписать с организацией, принявшей дом на баланс или во временное управление, соглашение о долевом участии в содержании и ремонте общедолевой собственности, техническом обслуживании дома и придомовой территории. После сдачи Объекта в эксплуатацию, до момента оформления права собственности на «Квартиру», указанную в п. 3.1 настоящего Договора, обязуется осуществлять оплату расходов по техническому обслуживанию дома, эксплуатационные и коммунальные услуги по установленным тарифам жилищной организации, принявшей дом на баланс или во временное управление. Устранение «Застройщиком» замечаний, недостатков по заявлению «Участника долевого строительства» не снимает с последнего обязанностей по оплате за использованные коммунальные услуги и расходы по эксплуатации управляющей компании за «Квартиру».

- Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором «Застройщиком» формы управления многоквартирным домом и эксплуатирующей организации для приемки и эксплуатации Жилого дома. «Участник долевого строительства» выражает согласие на заключение в будущем договора на управление и эксплуатацию дома с организацией, предложенной «Застройщиком».

- После приемки Объекта долевого строительства по Передаточному акту своими силами и за свой счет в течение 3 (трех) месяцев зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства. Одновременно с возникновением права собственности на Объект долевого строительства у «Участника долевого строительства» возникает право на долю в Общем имуществе. Услуги по оформлению права собственности «Участника долевого строительства» на Объект долевого строительства, в том числе по содействию в государственной регистрации настоящего

Договора и права собственности «Участника долевого строительства» могут быть оказаны «Участнику долевого строительства» на основании отдельного договора с «Застройщиком» или на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным «Застройщиком».

- Обязательства «Участника долевого строительства» по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с п. 4 настоящего Договора, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и подписания Сторонами Передаточного акта.

- «Участник долевого строительства» не вправе передавать (уступать) свои права и (или) обязанности по настоящему договору, в том числе путем уступки прав требования и (или) перевода долга, полностью либо в части, третьим лицам, сдавать их в залог, без согласия Застройщика.

- «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.

Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства, осуществляются при условии согласия «Застройщика».

- «Участник долевого строительства» обязуется самостоятельно нести расходы по оплате:

- государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора участия в долевом строительстве и регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним,

- документов органов, осуществляющих техническую инвентаризацию Объекта долевого строительства,

- другие платежи, которые могут быть необходимы для государственной регистрации настоящего Договора и оформления Объекта долевого строительства в собственность Участника.

По требованию «Застройщика» представить исчерпывающий пакет документов, необходимый для регистрации настоящего Договора.

- До оформления права собственности на «Квартиру» «Участник долевого строительства» обязуется не производить в «Квартире» и в самом здании работы, связанные с отступлением от проекта, а после оформления права собственности на «Квартиру» производить указанные действия в установленном порядке с согласованием с проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами. В противном случае гарантийные обязательства снимаются, и «Участник долевого строительства» самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим.

7.2 Обязанности «Застройщика»:

- За счет средств «Участника долевого строительства» организовать строительство Жилого дома.

- Сообщать «Участнику долевого строительства» по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома.

- Передать «Участнику долевого строительства» Объект долевого строительства по Передаточному акту, подписываемому Сторонами.

- Обязательства «Застройщика» по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

- Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия по государственной регистрации настоящего Договора.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1 Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности

– землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты).

8.2 В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

8.3 Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательства по настоящему договору, обязана не позднее 10 (десяти) рабочих дней сообщить другой стороне в письменной форме о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

8.4 Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает «Сторону» права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему договору.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1 Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, стороны будут стремиться решить путем переговоров. При не достижении согласия Стороны могут передать спор в суд по месту нахождения «Застройщика».

9.2 Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная сторона до обращения в суд предоставляет другой стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 15 (пятнадцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1 Действие Договора и обязательства сторон прекращаются с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

10.2 Помимо оснований досрочного прекращения действия Договора, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в одностороннем порядке в случаях:

- неисполнения «Застройщиком» обязательства по передаче Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок;

- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.

10.3 В случае одностороннего отказа «Участника долевого строительства» от исполнения Договора по вышеуказанным основаниям Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные «Участником долевого строительства» в счет цены настоящего Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных «Участником долевого строительства». Указанные проценты начисляются со дня внесения «Участником долевого строительства» денежных средств и/или части на расчетный счет «Застройщика» до дня их возврата «Участнику долевого строительства».

Если в течение установленного Законом срока «Участник долевого строительства» не обратился к «Застройщику» за получением денежных средств, уплаченных им в счет цены Договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, «Застройщик» не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, зачисляет денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения «Застройщика», о чем сообщается «Участнику долевого строительства».

В этом случае «Участник долевого строительства» в течение 5 рабочих дней с даты сообщения «Застройщика» о перечислении денежных средств в депозит нотариуса возмещает «Застройщику» все документально подтвержденные расходы «Застройщика» в связи с перечислением денег в депозит нотариуса. В случае просрочки Участником возмещения указанных расходов «Застройщика»

«Участник долевого строительства» уплачивает «Застройщику» неустойку в размере 0,1% от суммы понесенных «Застройщиком» расходов за каждый день просрочки.

Стороны договорились, что вышеуказанный порядок возврата денежных средств в депозит нотариуса и применение к «Участнику долевого строительства» неустойки за просрочку возмещения расходов «Застройщика» применяется также при расторжении Договора по инициативе «Застройщика» и возврате в этом случае «Застройщиком» денежных средств Участнику.

10.4 За просрочку, необоснованный отказ/уклонение «Участника долевого строительства» от оплаты цены Договора «Участник долевого строительства» уплачивает «Застройщику» неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.5 За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного акта «Участник долевого строительства» уплачивает «Застройщику» неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

10.6 В случае расторжения «Участником долевого строительства» Договора по собственной инициативе, «Участник долевого строительства» возмещает «Застройщику» в полном объеме все расходы, связанные с заключением и государственной регистрации настоящего Договора, в том числе и платеж в компенсационный фонд и пошлину за государственную регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

10.7 «Застройщик» вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных в статье 5 Федерального закона Российской Федерации 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» и другими законодательными актами Российской Федерации» в порядке, предусмотренном статьей 9 указанного Закона.

10.8 Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Федеральным законом Российской Федерации 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» и другими законодательными актами Российской Федерации.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1 Право требования на получение Объекта долевого строительства и оформления его в собственность у «Участника долевого строительства» возникают с момента полного исполнения обязательств по оплате настоящего Договора и после государственной регистрации настоящего Договора, а также при выполнении «Участниками долевого строительства» и «Застройщиком» условий, установленных законодательством Российской Федерации.

При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требования в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности «Участникам долевого строительства» на Объект долевого строительства.

Право собственности на Объект долевого строительства возникает у «Участников долевого строительства» с момента государственной регистрации указанного права в уполномоченном государственном органе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Договором.

11.2 Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.3 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.

11.4 Любое уведомление по настоящему Договору совершается в письменной форме в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным в отношении «Застройщика» в соответствии с его реквизитами, указанными в п. 12 Договора, а в отношении «Участника долевого строительства» по следующему почтовому адресу: _____.

11.5 Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

11.6 Участники дают 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.

11.7 Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, остальные Сторонам.

11.8 Приложения к настоящему Договору:

- Приложение №1,2

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик	Участник долевого строительства
ООО «КонтинентЮгСтрой» Юридический адрес: 350072, РФ, г. Краснодар, ул. Гимназическая, 79 Почтовый адрес: 350072, РФ, г. Краснодар, ул. Гимназическая, 79 ИНН 2311159990 ОГРН 1132311008510 спец. счет Застройщика 40702 810 3260 20004284 ФИЛИАЛ «РОСТОВСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК» Г РОСТОВ-НА-ДОНУ БИК 046015207 к/с 30101810500000000207 Директор ООО «КонтинентЮгСтрой» _____/Бабаянц А.В./	
МП	_____/_____/

Антер 1,3,5,7



2 ПОДЪЕЗД

ООО «КонтинентЮгСтрой»

Участник долевого строительства:

_____ / _____ /

**ПРИЛОЖЕНИЕ №2 к Договору участия в долевом строительстве
№__/П__/Л7 от _____ г.**

ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

Этап строительства: 3

Этажность: __

Материал наружных стен: блоки бет. стеновые, утеплитель, кирпич

Поэтажные перекрытия: ж/бетонные, монолитные

Класс энергоэффективности: В

Сейсмостойкость: 7 баллов

Технические характеристики квартиры:

Проектная общая площадь без учета балконов и лоджий: __ кв.м.

Жилая площадь: __ кв.м.

Количество комнат: __

Этаж: __

Лоджия/балкон: остекление

Внутриквартирные перегородки: бетон. блоки

Полы: стяжка

Оконные проемы: металлопластиковые

Входная дверь: металлическая

Канализация: централизованная

Внутриквартирную разводку сетей канализации выполняет собственник

Водоснабжение: стояки горячей и холодной воды без внутренней разводки, с установкой счетчиков горячей и холодной воды и запорной арматурой

Электроснабжение: ввод в квартиру с установкой вводного автомата, внутриквартирную разводку выполняет собственник

Отопление: горизонтальная поквартирная разводка (в стяжке), установка стальных панельных радиаторов

Стены: без штукатурки

Потолки: ж/бетонные, без отделки

Внутриквартирные двери: не устанавливаются

Санитарные узлы: без штукатурки

Застройщик:
ООО «КонтинентЮгСтрой»

Участник долевого строительства:

_____/Бабаянц А.В./

_____/_____/

**ДОГОВОР №__/П__/Л8
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

Город Краснодар

_____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «КонтинентЮгСтрой», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», зарегистрировано Инспекцией Федеральной налоговой службы № 2 по г. Краснодару за ОГРН 1132311008510, ИНН 2311159990, КПП 231001001, место нахождения: 350000, РФ, г. Краснодар, ул. Гимназическая, 79, в лице **Бабаянц Андрея Вячеславовича**, 13.04.1978 года рождения, пол -мужской, гражданство Российское, место рождения- гор. Моздок РСО-Алания, паспорт 90 02 368848, код подразделения 152-010, выдан 05.11.2002 Моздокским РУВД Республики Северная Осетия-Алания, зарегистрированного по адресу: Краснодарский край, гор. Краснодар, Карасунский округ, ул. им. Кирова, дом 96, действующий на основании доверенности от 19 марта 2018 года, удостоверенной Матякиным А.Е., нотариусом Краснодарского нотариального округа, реестре за №23/137-н/23-2018-4-115, за директора Исраилова Вячеслава Львовича, пол -мужской, гражданство Российское, место рождения- с.Харатлу Масисского р-на Армении, 01.01.1978 года рождения, паспорт 03 03 632312, код подразделения 232-005, выдан 05.12.2002 г. УВД ЦЕНТРАЛЬНОГО ОКРУГА ГОР. КРАСНОДАРА, зарегистрированного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Новицкого А.М./ул. Саянская, дом №29/20, с одной стороны, действующий на основании Устава и

Гражданин (ка) Российской Федерации _____, _____ года рождения, пол - _____, гражданство _____, место рождения: _____, паспорт _____, код подразделения _____, выдан _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый (ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, при совместном наименовании «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Земельный участок - земельный участок общей площадью 44 917 кв.м., кадастровый номер: 23:43:0129001:35037 расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Цезаря Куникова, участок 18, категория земель: земли населенных пунктов, принадлежащий Застройщику на праве собственности.

1.2. Жилой дом – многоквартирный жилой дом, строящийся с привлечением денежных средств «Участника долевого строительства» по строительному адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Цезаря Куникова, участок 18, (почтовый адрес уточняется по окончании строительства).

1.3. Объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, общее имущество в Жилом доме, подлежащие передаче «Участнику долевого строительства» после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящие в состав указанного Жилого дома, создаваемое также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

1.4. Общее имущество - помещения в данном доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на земельном участке в соответствии с проектной документацией и т.д. в соответствии с действующим законодательством.

1.5. «Застройщик» – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом земельном участке Жилого дома на основании полученного Разрешения на строительство.

1.6. Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.

1.7. Разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.8. Проектная общая площадь объекта – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий, балконов и террас - 0,5. Определенная настоящим пунктом Проектная общая площадь объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с общей площадью Объекта, указанной в документах органов, осуществляющих техническую инвентаризацию Объекта.

1.9. Фактическая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон – сумма площадей всех частей помещения, определенная по результатам обмеров, произведенных по заказу Застройщика уполномоченными органами технической инвентаризации г. Краснодара, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий, для балконов и террас - 0,5. Определенная настоящим пунктом фактическая общая площадь объекта применяется сторонами исключительно в случае расчета цены договора и может не совпадать с общей площадью Объекта указанного в Техническом паспорте Объекта.

2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации 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» (далее по тексту – «Закон о долевом участии»).

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Управление Росреестра) Российской Федерации по Краснодарскому краю и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.3. В соответствии со ст. 3 Закона о долевом участии правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника являются:

* Полученное «Застройщиком» в установленном порядке Разрешение на строительство № RU 23-43-4998-2017 от 11.10.2017 г. выдано Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар;

Правоустанавливающие документы на земельный участок:

* Договор купли-продажи земельного участка с рассрочкой платежа от 31.08.2017 г. Дата в реестре нотариуса: 31.08.2017 г. Номер в реестре нотариуса: 6-4229;

2.4. Проектная декларация, опубликованная на сайте: <http://alfastroinvest.com/>

2.5. Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник ознакомился с содержанием документов, указанных в разделе 2 настоящего Договора.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1 Общество привлекает Участника долевого строительства к финансированию строительства «Малоэтажные многоквартирные жилые дома по ул. им. Цезаря Куникова, участок №18 в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодара» (далее – «Объект») на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0129001:35037, расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Цезаря Куникова, участок 18, Площадь застройки 1548,5 м.кв., этажность — 3 этажа, строительный объем -12620,58 м.куб., общая площадь здания -3779,7 м.кв., общая площадь квартир-1675,25 м.кв., общая площадь квартир-3329,62 м.кв., количество квартир всего 78 шт. в том числе 1-комнатные 30 шт., 2-комнатные 33 шт., смарт 15 шт.

Объектом долевого строительства по настоящему Договору является: **квартира № _____**, находящейся согласно проекту на _____ этаже в _____ подъезде, в **8** литере, общей расчетной площадью с понижающим коэффициентом ориентировочно _____ кв.м. из них: _____ кв. м. – общая площадь квартиры по проекту без учета балконов и лоджий, в том числе _____ кв. м. – жилая площадь квартиры по проекту.

План Объекта долевого строительства согласован Сторонами в Приложении №1 к настоящему Договору.

3.2. Право собственности «Участника долевого строительства» на Квартиру возникает с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение квартиры на этаже строящегося многоквартирного дома согласован Сторонами в Приложении №1 к настоящему Договору.

3.3. В обеспечение исполнения обязательств «Застройщика» (залогодателя) в соответствии с п. 1 ст. 13 Закона о долевом участии с момента государственной регистрации договора о долевом участии Земельный участок будет считаться находящимся в залоге у участников долевого строительства (залогодержателей). Обеспечение исполнения обязательств «Застройщика» осуществляется путем перечисления обязательных отчислений (взносов) «Застройщика», в «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства»

3.4. «Застройщик» гарантирует «Участникам долевого строительства», что на дату заключения настоящего Договора права на Объект долевого строительства никому не переданы, не заложены, предметом судебного спора не являются.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1 Цена Договора составляет _____, НДС не облагается. Участник долевого строительства обязуется принять в собственность Объект долевого строительства и произвести полную оплату цены Договора в соответствии с условиями настоящего договора. Стоимость квадратного метра квартиры устанавливается в размере _____ (_____) рубля 00 коп.

4.2 Участник долевого строительства перечисляет денежные средства, в размере, указанном в пункте 4.1 Договора, на расчетный счет «Застройщика», в следующих размерах и в следующем порядке:

- Сумма в размере _____ (_____) рублей 00 коп., оплачивается «Участником долевого строительства» за счет собственных средств в течении пяти дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

При невнесении финансовых средств в установленный срок, следующей датой внесения финансовых средств, считается 3 (третий) день от установленной даты платежа. В случае трехкратного нарушения срока внесения финансовых средств, «Застройщик» имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор и в течении 10-ти рабочих дней вернуть «Участнику долевого строительства» фактически внесенные финансовые средства. Если в указанный срок «Участник долевого строительства» не обратится к «Застройщику» за получением финансовых средств, уплаченных «Участником долевого строительства» в счет цены договора, «Застройщик» не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, зачисляет

возвращаемые финансовые средства в депозит нотариуса, о чем письменно уведомляет «Участника долевого строительства».

4.4 Сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Жилого дома включает сумму денежных средств, направленных на:

- 1) строительство (создание) одного или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией при условии, что строительство (создание) указанных многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в пределах одного разрешения на строительство;
- 2) уплата арендной платы за земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;
- 3) подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;
- 4) строительство, реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к данным сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;
- 5) внесение платы за подключение (технологическое присоединение) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;
- 6) платежи по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору об освоении территории в целях строительства стандартного жилья и связанные с его исполнением, если строительство стандартного жилья по этому договору осуществляется с привлечением денежных средств участников долевого строительства;
- 7) платежи по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору о развитии застроенной территории, если строительство (создание) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется на земельных участках, предоставленных застройщику на основании этого договора и находящихся в границах такой застроенной территории.
- 8) платежи по заключенному в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности договору о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства стандартного жилья, договору о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, договору о комплексном развитии территории по инициативе органов местного самоуправления, если строительство (создание) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в соответствии с этими договорами.
- 9) подготовка документации по планировке территории, строительство и (или) реконструкция в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник, и объектов транспортной инфраструктуры (дорог, тротуаров, велосипедных дорожек) в случае безвозмездной передачи объектов транспортной инфраструктуры в государственную или муниципальную

собственность, если строительство (создание) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

10) уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам на строительство (создание) указанных в [пункте 1](#) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

11) платежи, связанные с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве;

12) размещение временно свободных денежных средств на депозите на банковском счете, открытом в уполномоченном банке;

13) оплата услуг уполномоченного банка по совершению операций с денежными средствами, находящимися на расчетном счете застройщика;

14) уплата налогов, сборов и иных обязательных взносов, уплачиваемых в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды в порядке и на условиях, которые определяются законодательством Российской Федерации, в том числе штрафов, пеней и иных санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по уплате налогов, сборов и иных обязательных взносов в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды, а также административных штрафов и установленных уголовным законодательством штрафов;

15) уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд;

16) возврат участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных им в счет цены договора, а также процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в случаях, предусмотренных законом;

17) оплата труда при условии одновременной уплаты соответствующих налогов, страховых взносов в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования;

18) оплата услуг коммерческой организации, осуществляющей функции единоличного исполнительного органа застройщика;

19) денежные выплаты, связанные с предоставлением работникам гарантий и компенсаций, предусмотренных Трудовым кодексом Российской Федерации;

20) оплата иных расходов, в том числе расходов на рекламу, коммунальные услуги, услуги связи, затрат, связанных с арендой нежилого помещения в целях обеспечения деятельности застройщика, включая размещение органов управления и работников застройщика, а также их рабочих мест и оргтехники.

- Содержание службы Заказчика Застройщика составляет 10% от средств оплаченных участниками долевого строительства.

4.5 Полученная по окончании строительства экономия остается в распоряжении Застройщика и является его вознаграждением за услуги Застройщика. Экономия определяется Застройщиком по факту передачи Объекта Участнику по Передаточному акту как разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта.

4.6 Общая площадь Квартиры, определенная п. 3.1 настоящего Договора, является расчетной и указана согласно проекту. После окончания строительства и ввода Дома в эксплуатацию общая площадь Квартиры, подлежащей передаче в собственность, уточняется в соответствии с экспликацией с учетом балконов и лоджий, выданной на основании данных фактического обмера Филиалом ГУП «Крайтехинвентаризация» по г. Краснодару либо ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» по Краснодарскому краю. При отклонениях технических данных квартиры, в том числе площади, по сравнению с проектными данными в пределах допуска до 0,1 кв. м, условия настоящего Договора в части суммы оплаты долевого участия в строительстве дома не изменяются и

пересмотру не подлежат. Указанные отклонения технических данных квартиры Стороны рассматривают как нормально допустимые, с учетом проведения работ по установке межкомнатных перегородок и применения определенных отделочных материалов при проведении работ, и не связанные с нарушением качества работ, определенного договором, требованиями технических регламентов, проектной документацией и градостроительными регламентами.

* В случае расхождения площади квартиры на величину более до 0,1 кв. м в сторону увеличения «Участник долевого строительства» обязан оплатить разницу в площади между инвестируемой площадью квартиры и фактической исходя из стоимости квадратного метра установленной в п. 4.1 настоящего договора, в течении 10 дней с момента получения уведомления от «Застройщика» о готовности объекта долевого строительства к передаче.

* В случае расхождения площади квартиры на величину более до 0,1 кв. м в сторону уменьшения Застройщик обязан возратить «Участнику долевого строительства» разницу в площади между инвестируемой площадью квартиры и фактической исходя из стоимости квадратного метра установленной в п. 4.1 настоящего договора, в течении 10 дней с момента подписания акта приема-передачи квартиры

* Денежная сумма уплаченная «Участником долевого строительства» или возвращенная ему «Застройщиком», в соответствии с указанным пунктом договора входит в цену настоящего договора.

4.7 Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата за жилое (нежилое) помещение условный номер 43 по договору участия в долевом строительстве №__/П__/Л18_____ г., НДС не облагается»

4.8 Застройщик передаёт «Участнику долевого строительства» помещение, только после полного расчёта.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1 «Застройщик» обязуется ввести в эксплуатацию «Объект» в 4 квартале 2020 года.

5.2 Срок передачи квартиры «Участнику долевого строительства» – в течение 90 дней после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома в соответствии с п. 3 ст. 8 Закона о долевом участии.

«Застройщик» вправе ввести «Объект» в эксплуатацию и передать Квартиру «Участнику долевого строительства» в более ранний срок.

Срок строительства и получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию может быть изменен в случае внесения изменений в проектную документацию и проектную декларацию.

5.3 Передача Объекта долевого строительства «Застройщиком» и принятие его «Участниками долевого строительства» осуществляется по передаточному акту (далее – «Передаточный акт»), подписываемому обеими Сторонами. При этом в Передаточном акте указывается общая площадь Объекта долевого строительства, определенная органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, и указанная в техническом паспорте без учета площади лоджий, балконов и террас.

5.4 «Застройщик» уведомляет «Участника долевого строительства» о завершении строительства Жилого дома и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия «Участником долевого строительства» по Передаточному акту Объекта долевого строительства и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения или телеграммой с уведомлением о вручении либо вручается Участнику лично под расписку, по адресу «Участника долевого строительства», указанному в п. 11.3 настоящего Договора. При изменении адреса «Участника долевого строительства», последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом «Застройщика». Все негативные последствия не уведомления «Застройщика» об изменении адреса несет Участник.

5.5 «Участник долевого строительства» обязуется в срок передачи Объекта долевого строительства,

установленный «Застройщиком» в соответствии с п. 5.1 Договора, либо по устному согласованию с Застройщиком в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления «Застройщика» (п. 5.3. настоящего договора) прибыть в офис «Застройщика» для принятия Объекта долевого строительства и подписания передаточного акта. Если у «Участника долевого строительства» имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту долевого строительства либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, «Участник долевого строительства» в течение 3 (Трех) рабочих дней обязуется представить «Застройщику» письменный мотивированный отказ от подписания Передаточного акта.

5.6 При уклонении либо при отказе «Участника долевого строительства» от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 5.5 настоящего Договора) «Застройщик» по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к «Участнику долевого строительства» со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если «Застройщик» обладает сведениями о получении «Участником долевого строительства» сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе «Участника долевого строительства» от его получения, или в связи с отсутствием «Участника долевого строительства» по указанному им почтовому адресу.

5.7 В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.5 настоящего Договора, «Участник долевого строительства» оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта энергоресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения пятидневного срока, предназначенного для подписания Передаточного акта, и до момента составления «Застройщиком» одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

5.8 В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок «Застройщик» не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить «Участнику долевого строительства» соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи «Застройщиком» объекта долевого строительства «Участнику долевого строительства» осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ.

5.9 С момента подписания Передаточного акта все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта несет «Участник долевого строительства».

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1 Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное «Застройщиком» в установленном законом порядке.

6.2 «Застройщик» обязан передать «Участнику долевого строительства» Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации.

6.3 Гарантийный срок на Объект составляет 5 (пять) лет с момента получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого «Участнику долевого строительства» Объекта долевого строительства, устанавливается сроком на 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта и подписании

Передаточного акта, должны устраняться «Застройщиком» безвозмездно самостоятельно или с привлечением третьих лиц после письменного уведомления его «Участником долевого строительства» о недостатках.

«Застройщик» не несет ответственности за недостатки (дефекты) «Объекта» и оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет что они произошли вследствие их нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, произведенного самим «Участником долевого строительства» или привлеченными им третьими лицами, либо обслуживающей организацией.

6.4 Гарантии качества и соответствующие этому обязательства «Застройщика» не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте самим «Участником долевого строительства» или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за нарушений «Участником долевого строительства» эксплуатации Объекта долевого строительства и Жилого дома в целом.

6.5 «Застройщик» не несет ответственность за недостатки (дефекты) Жилого дома, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие его нормального износа и/или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим «Участником долевого строительства» или привлеченными им третьими лицами.

6.6 При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта долевого строительства, за которые отвечает «Застройщик», «Участник долевого строительства» вправе требовать их безвозмездного устранения «Застройщиком» в разумный срок.

7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1 Обязанности «Участника долевого строительства»:

Оплатить «Застройщику» Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных пунктом 4 настоящего Договора.

С момента получения «Застройщиком» Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект долевого строительства путем подписания Передаточного акта.

- «Участник долевого строительства» несет в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией договора долевого участия и права собственности на «Квартиру», получаемую в результате финансирования строительства «Объекта», в государственном органе регистрации прав.

- С момента передачи жилого дома, в котором расположена указанная в п. 3.1 настоящего Договора «Квартира», в управление и /или на баланс эксплуатирующей организации (подписания итоговой справки) обязуется нести расходы по их эксплуатации на основании действующих расценок; подписать с организацией, принявшей дом на баланс или во временное управление, соглашение о долевом участии в содержании и ремонте общедолевой собственности, техническом обслуживании дома и придомовой территории. После сдачи Объекта в эксплуатацию, до момента оформления права собственности на «Квартиру», указанную в п. 3.1 настоящего Договора, обязуется осуществлять оплату расходов по техническому обслуживанию дома, эксплуатационные и коммунальные услуги по установленным тарифам жилищной организации, принявшей дом на баланс или во временное управление. Устранение «Застройщиком» замечаний, недостатков по заявлению «Участника долевого строительства» не снимает с последнего обязанностей по оплате за использованные коммунальные услуги и расходы по эксплуатации управляющей компании за «Квартиру».

- Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором «Застройщиком» формы управления многоквартирным домом и эксплуатирующей организации для приемки и эксплуатации Жилого дома. «Участник долевого строительства» выражает согласие на заключение в будущем договора на управление и эксплуатацию дома с организацией, предложенной «Застройщиком».

- После приемки Объекта долевого строительства по Передаточному акту своими силами и за свой счет в течение 3 (трех) месяцев зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства. Одновременно с возникновением права собственности на Объект долевого строительства у «Участника долевого строительства» возникает право на долю в Общем имуществе. Услуги по оформлению права собственности «Участника долевого строительства» на Объект долевого строительства, в том числе по содействию в государственной регистрации настоящего

Договора и права собственности «Участника долевого строительства» могут быть оказаны «Участнику долевого строительства» на основании отдельного договора с «Застройщиком» или на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным «Застройщиком».

- Обязательства «Участника долевого строительства» по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с п. 4 настоящего Договора, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и подписания Сторонами Передаточного акта.

- «Участник долевого строительства» не вправе передавать (уступать) свои права и (или) обязанности по настоящему договору, в том числе путем уступки прав требования и (или) перевода долга, полностью либо в части, третьим лицам, сдавать их в залог, без согласия Застройщика.

- «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.

Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства, осуществляются при условии согласия «Застройщика».

- «Участник долевого строительства» обязуется самостоятельно нести расходы по оплате:

- государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора участия в долевом строительстве и регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним,

- документов органов, осуществляющих техническую инвентаризацию Объекта долевого строительства,

- другие платежи, которые могут быть необходимы для государственной регистрации настоящего Договора и оформления Объекта долевого строительства в собственность Участника.

По требованию «Застройщика» представить исчерпывающий пакет документов, необходимый для регистрации настоящего Договора.

- До оформления права собственности на «Квартиру» «Участник долевого строительства» обязуется не производить в «Квартире» и в самом здании работы, связанные с отступлением от проекта, а после оформления права собственности на «Квартиру» производить указанные действия в установленном порядке с согласованием с проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами. В противном случае гарантийные обязательства снимаются, и «Участник долевого строительства» самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим.

7.2 Обязанности «Застройщика»:

- За счет средств «Участника долевого строительства» организовать строительство Жилого дома.

- Сообщать «Участнику долевого строительства» по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома.

- Передать «Участнику долевого строительства» Объект долевого строительства по Передаточному акту, подписываемому Сторонами.

- Обязательства «Застройщика» по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

- Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия по государственной регистрации настоящего Договора.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1 Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности

– землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты).

8.2 В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

8.3 Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательства по настоящему договору, обязана не позднее 10 (десяти) рабочих дней сообщить другой стороне в письменной форме о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

8.4 Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает «Сторону» права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему договору.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1 Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, стороны будут стремиться решить путем переговоров. При не достижении согласия Стороны могут передать спор в суд по месту нахождения «Застройщика».

9.2 Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная сторона до обращения в суд предоставляет другой стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 15 (пятнадцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1 Действие Договора и обязательства сторон прекращаются с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

10.2 Помимо оснований досрочного прекращения действия Договора, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в одностороннем порядке в случаях:

- неисполнения «Застройщиком» обязательства по передаче Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок;

- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.

10.3 В случае одностороннего отказа «Участника долевого строительства» от исполнения Договора по вышеуказанным основаниям Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные «Участником долевого строительства» в счет цены настоящего Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных «Участником долевого строительства». Указанные проценты начисляются со дня внесения «Участником долевого строительства» денежных средств и/или части на расчетный счет «Застройщика» до дня их возврата «Участнику долевого строительства».

Если в течение установленного Законом срока «Участник долевого строительства» не обратился к «Застройщику» за получением денежных средств, уплаченных им в счет цены Договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, «Застройщик» не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, зачисляет денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения «Застройщика», о чем сообщается «Участнику долевого строительства».

В этом случае «Участник долевого строительства» в течение 5 рабочих дней с даты сообщения «Застройщика» о перечислении денежных средств в депозит нотариуса возмещает «Застройщику» все документально подтвержденные расходы «Застройщика» в связи с перечислением денег в депозит нотариуса. В случае просрочки Участником возмещения указанных расходов «Застройщика»

«Участник долевого строительства» уплачивает «Застройщику» неустойку в размере 0,1% от суммы понесенных «Застройщиком» расходов за каждый день просрочки.

Стороны договорились, что вышеуказанный порядок возврата денежных средств в депозит нотариуса и применение к «Участнику долевого строительства» неустойки за просрочку возмещения расходов «Застройщика» применяется также при расторжении Договора по инициативе «Застройщика» и возврате в этом случае «Застройщиком» денежных средств Участнику.

10.4 За просрочку, необоснованный отказ/уклонение «Участника долевого строительства» от оплаты цены Договора «Участник долевого строительства» уплачивает «Застройщику» неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.5 За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного акта «Участник долевого строительства» уплачивает «Застройщику» неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

10.6 В случае расторжения «Участником долевого строительства» Договора по собственной инициативе, «Участник долевого строительства» возмещает «Застройщику» в полном объеме все расходы, связанные с заключением и государственной регистрации настоящего Договора, в том числе и платеж в компенсационный фонд и пошлину за государственную регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

10.7 «Застройщик» вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных в статье 5 Федерального закона Российской Федерации 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» и другими законодательными актами Российской Федерации» в порядке, предусмотренном статьей 9 указанного Закона.

10.8 Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Федеральным законом Российской Федерации 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» и другими законодательными актами Российской Федерации.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1 Право требования на получение Объекта долевого строительства и оформления его в собственность у «Участника долевого строительства» возникают с момента полного исполнения обязательств по оплате настоящего Договора и после государственной регистрации настоящего Договора, а также при выполнении «Участниками долевого строительства» и «Застройщиком» условий, установленных законодательством Российской Федерации.

При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требования в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности «Участникам долевого строительства» на Объект долевого строительства.

Право собственности на Объект долевого строительства возникает у «Участников долевого строительства» с момента государственной регистрации указанного права в уполномоченном государственном органе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Договором.

11.2 Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.3 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.

11.4 Любое уведомление по настоящему Договору совершается в письменной форме в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным в отношении «Застройщика» в соответствии с его реквизитами, указанными в п. 12 Договора, а в отношении «Участника долевого строительства» по следующему почтовому адресу: _____.

11.5 Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

11.6 Участники дают 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.

11.7 Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, остальные Сторонам.

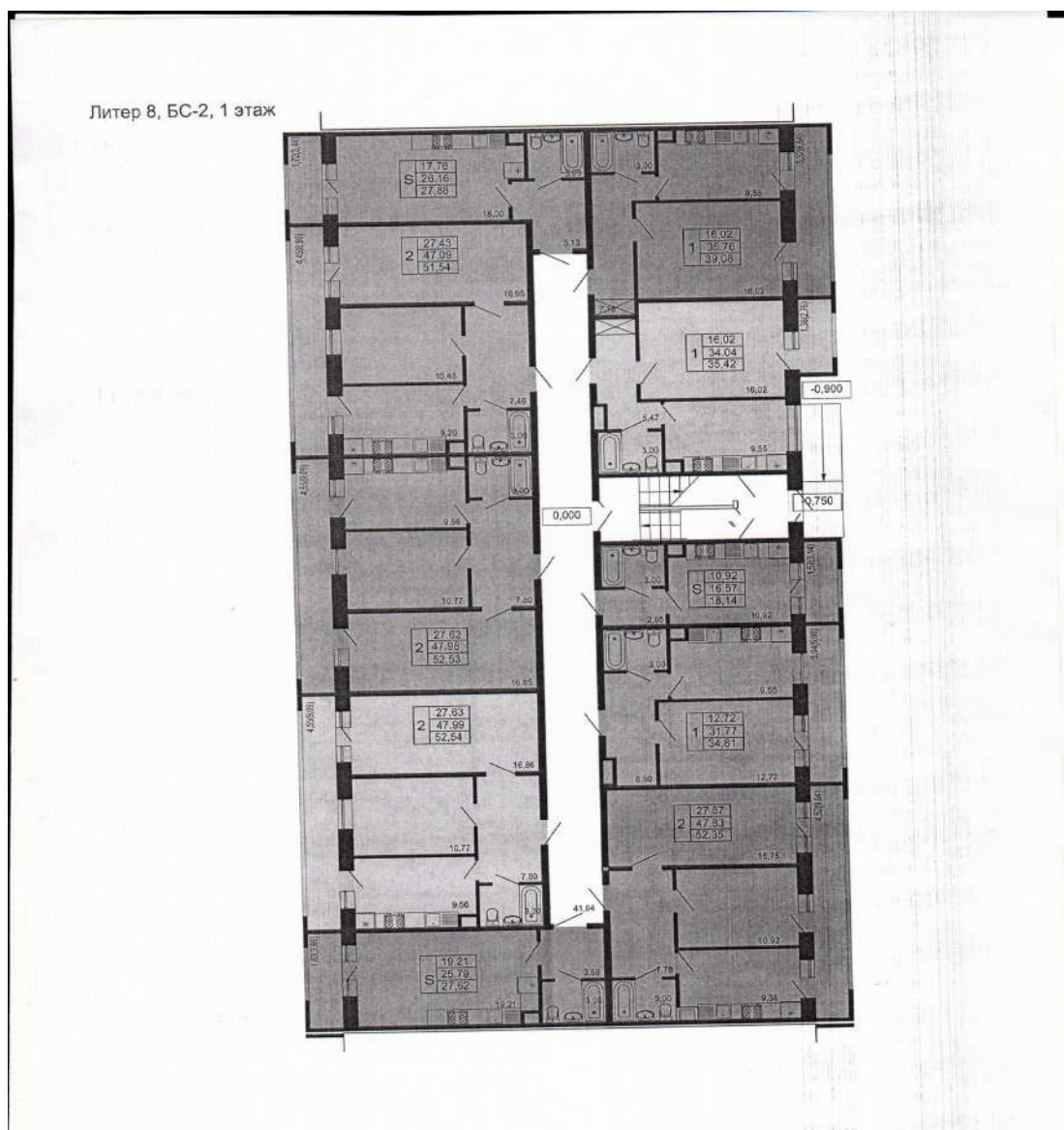
11.8 Приложения к настоящему Договору:

- Приложение №1,2

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик	Участник долевого строительства
ООО «КонтинентЮгСтрой» Юридический адрес: 350072, РФ, г. Краснодар, ул. Гимназическая, 79 Почтовый адрес: 350072, РФ, г. Краснодар, ул. Гимназическая, 79 ИНН 2311159990 ОГРН 1132311008510 спец. счет Застройщика 40702 810 3260 20004284 ФИЛИАЛ «РОСТОВСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК» Г РОСТОВ-НА-ДОНУ БИК 046015207 к/с 30101810500000000207 Директор ООО «КонтинентЮгСтрой» _____/Бабаянц А.В./	
МП	_____/_____/

ПРИЛОЖЕНИЕ №1 к Договору участия в долевом строительстве
№ _/П_/Л8 от _____ г.



Застройщик:

ООО «КонтинентЮгСтрой»

_____/Бабаянц А.В./

Участник долевого строительства:

_____/_____/

**ПРИЛОЖЕНИЕ №2 к Договору участия в долевом строительстве
№__/П__/Л8 от _____ г.**

ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

Этап строительства: 3

Этажность: __

Материал наружных стен: блоки бет. стеновые, утеплитель, кирпич

Полэтажные перекрытия: ж/бетонные, монолитные

Класс энергоэффективности: В

Сейсмостойкость: 7 баллов

Технические характеристики квартиры:

Проектная общая площадь без учета балконов и лоджий: __ кв.м.

Жилая площадь: __ кв.м.

Количество комнат: __

Этаж: __

Лоджия/балкон: остекление

Внутриквартирные перегородки: бетон. блоки

Полы: стяжка

Оконные проемы: металлопластиковые

Входная дверь: металлическая

Канализация: централизованная

Внутриквартирную разводку сетей канализации выполняет собственник

Водоснабжение: стояки горячей и холодной воды без внутренней разводки, с установкой счетчиков горячей и холодной воды и запорной арматурой

Электроснабжение: ввод в квартиру с установкой вводного автомата, внутриквартирную разводку выполняет собственник

Отопление: горизонтальная поквартирная разводка (в стяжке), установка стальных панельных радиаторов

Стены: без штукатурки

Потолки: ж/бетонные, без отделки

Внутриквартирные двери: не устанавливаются

Санитарные узлы: без штукатурки

Застройщик:
ООО «КонтинентЮгСтрой»

Участник долевого строительства:

_____/Бабаянц А.В./

_____/_____/

**ДОГОВОР №П_/201_
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

Город Краснодар

_____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «КонтинентЮгСтрой», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, зарегистрировано Инспекцией Федеральной налоговой службы № 2 по г. Краснодару за ОГРН 1132311008510, ИНН 2311159990, КПП 231001001, место нахождения: 350000, РФ, г. Краснодар, ул. Гимназическая, 79, в лице **Бабаянц Андрея Вячеславовича**, 13.04.1978 года рождения, пол - мужской, гражданство Российское, место рождения- гор. Моздок РСО-Алания, паспорт 90 02 368848, код подразделения 152-010, выдан 05.11.2002 Моздокским РУВД Республики Северная Осетия-Алания, зарегистрированного по адресу: Краснодарский край, гор. Краснодар, Карасунский округ, ул. им. Кирова, дом 96, действующий на основании доверенности от 19 марта 2018 года, удостоверенной Матякиным А.Е., нотариусом Краснодарского нотариального округа, реестре за №23/137-н/23-2018-4-115, за директора Исраилова Вячеслава Львовича, пол - мужской, гражданство Российское, место рождения- с.Харатлу Масисского р-на Армении, 01.01.1978 года рождения, паспорт 03 03 632312, код подразделения 232-005, выдан 05.12.2002 г. УВД ЦЕНТРАЛЬНОГО ОКРУГА ГОР. КРАСНОДАРА, зарегистрированного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Новицкого А.М./ул. Саянская, дом №29/20, с одной стороны, действующий на основании Устава и

Гражданин (ка) Российской Федерации _____, _____ года рождения, пол - _____, гражданство _____, место рождения: _____, паспорт _____, код подразделения _____, выдан _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый (ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, при совместном наименовании «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Земельный участок - земельный участок общей площадью 44 917 кв.м., кадастровый номер: 23:43:0129001:35037 расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Цезаря Куникова, участок 18, категория земель: земли населенных пунктов, принадлежащий Застройщику на праве собственности.

1.2. Многоуровневая парковка – 3-х этажная парковка, строящаяся с привлечением денежных средств «Участника долевого строительства» по строительному адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Цезаря Куникова, участок 18, (почтовый адрес уточняется по окончании строительства).

1.3. Объект долевого строительства – машиноместо, подлежащие передаче «Участнику долевого строительства» после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоуровневой парковки.

1.4. Общее имущество - помещения, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположена многоуровневая парковка, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данной парковки принадлежности, расположенные на земельном участке в соответствии с проектной документацией и т.д. в соответствии с действующим законодательством.

1.5. «Застройщик» – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом земельном участке Многоуровневой парковки на основании полученного Разрешения на строительство.

1.6. Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.

1.7. Разрешение на ввод в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства Многоуровневой парковки в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенной многоуровневой парковки градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации 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» (далее по тексту – «Закон о долевом участии»).

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Управление Росреестра) Российской Федерации по Краснодарскому краю и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.3. В соответствии со ст. 3 Закона о долевом участии правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника являются:

* Полученное «Застройщиком» в установленном порядке Разрешение на строительство №RU 23-43-4998-2017 от 11.10.2017 г. выдано Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар;

Правоустанавливающие документы на земельный участок:

* Договор купли-продажи земельного участка с рассрочкой платежа от 31.08.2017 г. Дата в реестре нотариуса: 31.08.2017 г. Номер в реестре нотариуса: 6-4229;

2.4. Проектная декларация, опубликованная на сайте: <http://alfastroinvest.com/>

2.5. Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник ознакомился с содержанием документов, указанных в разделе 2 настоящего Договора.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1 Общество привлекает Участника долевого строительства к финансированию строительства многоуровневой парковки по ул. им. Цезаря Куникова, участок №18 в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодара. 2 этап строительства.» (далее – «Объект») на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0129001:35037. «Участник долевого строительства» инвестирует машиноместо:

№ 1, площадью 11,5 м.кв., находящиеся согласно проекту на 1 (первом) этаже многоуровневой парковки.

3.2. Право собственности «Участника долевого строительства» на машиноместо возникает с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

3.3. В обеспечение исполнения обязательств «Застройщика» (залогодателя) в соответствии с п. 1 ст. 13 Закона о долевом участии с момента государственной регистрации договора о долевом участии Земельный участок будет считаться находящимся в залоге у участников долевого строительства (залогодержателей).

3.4. «Застройщик» гарантирует «Участникам долевого строительства», что на дату заключения настоящего Договора права на Объект долевого строительства никому не переданы, не заложены, предметом судебного спора не являются.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1 Цена Договора составляет _____, НДС не облагается. Участник долевого

строительства обязуется принять в собственность Объект долевого строительства и произвести полную оплату цены Договора в соответствии с условиями настоящего договора.

Стоимость одного машиноместа устанавливается в размере _____ (_____) рублей **00 коп.**

4.2 Участник долевого строительства перечисляет денежные средства, в размере, указанном в пункте 4.1 Договора, на расчетный счет «Застройщика», либо вносит их в кассу «Застройщика», в следующих размерах и в следующем порядке:

Сумму в размере _____ (_____) рублей **00 коп.** оплачивается «Участником долевого строительства» за счет собственных средств в течении шести месяцев с момента государственной регистрации настоящего договора.

При невнесении финансовых средств в установленный срок, следующей датой внесения финансовых средств, считается 3 (третий) день от установленной даты платежа. В случае трехкратного нарушения срока внесения финансовых средств, «Застройщик» имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор и в течении 10-ти рабочих дней возратить «Участнику долевого строительства» фактически внесенные финансовые средства. Если в указанный срок «Участник долевого строительства» не обратится к «Застройщику» за получением финансовых средств, уплаченных «Участником долевого строительства» в счет цены договора, «Застройщик» не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, зачисляет возвращаемые финансовые средства в депозит нотариуса, о чем письменно уведомляет «Участника долевого строительства».

4.3 Сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Многоуровневой парковки включает сумму денежных средств, направленных на:

- 1) строительство (создание) одной Многоуровневой парковки и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией при условии, что строительство (создание) указанной Многоуровневой парковки и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в пределах одного разрешения на строительство;
- 2) уплата арендной платы за земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) указанных в [пункте 1](#) Многоуровневой парковки и (или) иных объектов недвижимости;
- 3) подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) указанных в [пункте 1](#) Многоуровневой парковки и (или) иных объектов недвижимости, а также проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;
- 4) строительство, реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) указанных в [пункте 1](#) Многоуровневой парковки и (или) иных объектов недвижимости к данным сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;
- 5) внесение платы за подключение (технологическое присоединение) указанных в [пункте 1](#) Многоуровневой парковки и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;
- 6) платежи по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору об освоении территории в целях строительства Многоуровневой парковки и связанные с его исполнением, если строительство Многоуровневой парковки по этому договору осуществляется с привлечением денежных средств участников долевого строительства;
- 7) платежи по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору о развитии застроенной территории, если строительство (создание) указанных в [пункте 1](#) Многоуровневой парковки и (или) иных объектов недвижимости осуществляется на земельных участках, предоставленных застройщику на основании этого договора и находящихся в границах такой застроенной территории.
- 8) платежи по заключенному в соответствии с законодательством Российской Федерации о

градостроительной деятельности договору о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства Многоуровневой парковки, договору о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, договору о комплексном развитии территории по инициативе органов местного самоуправления, если строительство (создание) указанных в [пункте 1](#) Многоуровневой парковки и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в соответствии с этими договорами.

9) подготовка документации по планировке территории, строительство и (или) реконструкция в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник, и объектов транспортной инфраструктуры (дорог, тротуаров, велосипедных дорожек) в случае безвозмездной передачи объектов транспортной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность, если строительство (создание) указанных в [пункте 1](#) Многоуровневой парковки и (или) иных объектов недвижимости.

10) уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам на строительство (создание) указанных в [пункте 1](#) Многоуровневой парковки и (или) иных объектов недвижимости.

11) платежи, связанные с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве;

12) размещение временно свободных денежных средств на депозите на банковском счете, открытом в уполномоченном банке;

13) оплата услуг уполномоченного банка по совершению операций с денежными средствами, находящимися на расчетном счете застройщика;

14) уплата налогов, сборов и иных обязательных взносов, уплачиваемых в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды в порядке и на условиях, которые определяются законодательством Российской Федерации, в том числе штрафов, пеней и иных санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по уплате налогов, сборов и иных обязательных взносов в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды, а также административных штрафов и установленных уголовным законодательством штрафов;

15) уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд;

16) возврат участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных им в счет цены договора, а также процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в случаях, предусмотренных законом;

17) оплата труда при условии одновременной уплаты соответствующих налогов, страховых взносов в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования;

18) оплата услуг коммерческой организации, осуществляющей функции единоличного исполнительного органа застройщика;

19) денежные выплаты, связанные с предоставлением работникам гарантий и компенсаций, предусмотренных Трудовым [кодексом](#) Российской Федерации;

20) оплата иных расходов, в том числе расходов на рекламу, коммунальные услуги, услуги связи, затрат, связанных с арендой нежилого помещения в целях обеспечения деятельности застройщика, включая размещение органов управления и работников застройщика, а также их рабочих мест и оргтехники.

1 Содержание службы Заказчика Застройщика составляет 10% от средств оплаченных участниками долевого строительства.

4.4 Полученная по окончании строительства экономия остается в распоряжении Застройщика и является его вознаграждением за услуги Застройщика. Экономия определяется Застройщиком по факту передачи Объекта Участнику по Передаточному акту как разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта.

4.5 Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему договору в платежных документах о перечислении суммы должно быть указано: «Оплата за машиноместо по договору участия в долевом строительстве № П___/201___ от _____ г., НДС не облагается»

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

55.1 «Застройщик» обязуется ввести в эксплуатацию «Объект» в 1 квартале 2020 года.

5.2 Срок передачи машиноместа «Участнику долевого строительства» – в течение 90 дней после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома в соответствии с п. 3 ст. 8 Закона о долевом участии.

«Застройщик» вправе ввести «Объект» в эксплуатацию и передать Квартиру «Участнику долевого строительства» в более ранний срок.

Срок строительства и получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию может быть изменен в случае внесения изменений в проектную документацию и проектную декларацию.

5.3 Передача Объекта долевого строительства «Застройщиком» и принятие его «Участниками долевого строительства» осуществляется по передаточному акту (далее – «Передаточный акт»), подписываемому обеими Сторонами. При этом в Передаточном акте указывается общая площадь Объекта долевого строительства, определенная органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, и указанная в техническом паспорте без учета площади лоджий, балконов и террас.

5.4 «Застройщик» уведомляет «Участника долевого строительства» о завершении строительства и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия «Участником долевого строительства» по Передаточному акту Объекта долевого строительства и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения или телеграммой с уведомлением о вручении либо вручается Участнику лично под расписку, по адресу «Участника долевого строительства», указанному в п. 11.3 настоящего Договора. При изменении адреса «Участника долевого строительства», последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом «Застройщика». Все негативные последствия не уведомления «Застройщика» об изменении адреса несет Участник.

5.5 «Участник долевого строительства» обязуется в срок передачи Объекта долевого строительства, установленный «Застройщиком» в соответствии с п. 5.1 Договора, либо по устному согласованию с Застройщиком в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления «Застройщика» (п. 5.3. настоящего договора) прибыть в офис «Застройщика» для принятия Объекта долевого строительства и подписания передаточного акта. Если у «Участника долевого строительства» имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту долевого строительства либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, «Участник долевого строительства» в течение 3 (Трех) рабочих дней обязуется представить «Застройщику» письменный мотивированный отказ от подписания Передаточного акта.

5.6 При уклонении либо при отказе «Участника долевого строительства» от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 5.5 настоящего Договора) «Застройщик» по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к «Участнику долевого строительства» со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если «Застройщик» обладает сведениями о получении «Участником долевого строительства» сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе «Участника долевого строительства» от его получения, или в связи с отсутствием «Участника долевого строительства» по указанному им почтовому адресу.

5.7 В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.5 настоящего Договора, «Участник долевого строительства» оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта энергоресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения пятидневного срока, предназначенного для подписания Передаточного акта, и до момента составления «Застройщиком» одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в

течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

5.8 В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок «Застройщик» не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить «Участнику долевого строительства» соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи «Застройщиком» объекта долевого строительства «Участнику долевого строительства» осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ.

5.9 С момента подписания Передаточного акта все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта несет «Участник долевого строительства».

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1 Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию многоуровневой парковки, полученное «Застройщиком» в установленном законом порядке.

6.2 «Застройщик» обязан передать «Участнику долевого строительства» Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации.

6.3 Гарантийный срок на Объект составляет 5 (пять) лет с момента получения Разрешения на ввод многоуровневой парковки в эксплуатацию, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого «Участнику долевого строительства» Объекта долевого строительства, устанавливается сроком на 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта и подписании Передаточного акта, должны устраняться «Застройщиком» безвозмездно самостоятельно или с привлечением третьих лиц после письменного уведомления его «Участником долевого строительства» о недостатках.

«Застройщик» не несет ответственности за недостатки (дефекты) «Объекта» и оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет что они произошли вследствие их нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, произведенного самим «Участником долевого строительства» или привлеченными им третьими лицами, либо обслуживающей организацией.

6.4 Гарантии качества и соответствующие этому обязательства «Застройщика» не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте самим «Участником долевого строительства» или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за нарушений «Участником долевого строительства» эксплуатации Объекта долевого строительства и Жилого дома в целом.

6.5 «Застройщик» не несет ответственность за недостатки (дефекты) многоуровневой парковки, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие его нормального износа и/или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим «Участником долевого строительства» или привлеченными им третьими лицами.

6.6 При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта долевого строительства, за которые отвечает «Застройщик», «Участник долевого строительства» вправе требовать их безвозмездного устранения «Застройщиком» в разумный срок.

7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1 Обязанности «Участника долевого строительства»:

Оплатить «Застройщику» Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных пунктом 4

настоящего Договора.

С момента получения «Застройщиком» Разрешения на ввод в эксплуатацию многоуровневой парковки принять Объект долевого строительства путем подписания Передаточного акта.

- «Участник долевого строительства» несет в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией договора долевого участия и права собственности, получаемую в результате финансирования строительства «Объекта», в государственном органе регистрации прав. «Участник долевого строительства», в течении 3-х рабочих дней, с момента подписания настоящего договора долевого строительства, обязуется предоставить представителю «Застройщика» заверенное нотариусом согласие супруги или супруга на заключение договора долевого строительства, а в случае расторжения брака предоставить заверенное нотариусом свидетельство о расторжении брака. Так же, «Участник долевого строительства» обязуется предоставить заверенную нотариусом доверенность на представителя «Застройщика»,необходимую для регистрации договора долевого участия в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

- После приемки Объекта долевого строительства по Передаточному акту своими силами и за свой счет в течение 3 (трех) месяцев зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства. Одновременно с возникновением права собственности на Объект долевого строительства у «Участника долевого строительства» возникает право на долю в Общем имуществе. Услуги по оформлению права собственности «Участника долевого строительства» на Объект долевого строительства, в том числе по содействию в государственной регистрации настоящего Договора и права собственности «Участника долевого строительства» могут быть оказаны «Участнику долевого строительства» на основании отдельного договора с «Застройщиком» или на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным «Застройщиком».

- Обязательства «Участника долевого строительства» по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с п. 4 настоящего Договора, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и подписания Сторонами Передаточного акта. «Участник долевого строительства» после получения «машиноместа» по акту приема-передачи, самостоятельно определяет её целевое использование (как для личных, семейных, домашних нужд либо для осуществления предпринимательской либо иной коммерческой деятельности).

- «Участник долевого строительства» не вправе передавать (уступать) свои права и (или) обязанности по настоящему договору, в том числе путем уступки прав требования и (или) перевода долга, полностью либо в части, третьим лицам, сдавать их в залог, без согласия Застройщика.

- «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.

Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства, осуществляются при условии согласия «Застройщика».

- «Участник долевого строительства» обязуется самостоятельно нести расходы по оплате:

- государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора участия в долевом строительстве и регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним,

- документов органов, осуществляющих техническую инвентаризацию Объекта долевого строительства,

- другие платежи, которые могут быть необходимы для государственной регистрации настоящего Договора и оформления Объекта долевого строительства в собственность Участника.

По требованию «Застройщика» представить исчерпывающий пакет документов, необходимый для регистрации настоящего Договора.

- До оформления права собственности на «Квартиру» «Участник долевого строительства» обязуется не производить в «Квартире» и в самом здании работы, связанные с отступлением от проекта, а после

оформления права собственности на «Машиноместо» производить указанные действия в установленном порядке с согласованием с проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами. В противном случае гарантийные обязательства снимаются, и «Участник долевого строительства» самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим.

7.2 Обязанности «Застройщика»:

- За счет средств «Участника долевого строительства» организовать строительство Многоуровневой парковки.
- Сообщать «Участнику долевого строительства» по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Многоуровневой парковки.
- Передать «Участнику долевого строительства» Объект долевого строительства по Передаточному акту, подписываемому Сторонами.
- Обязательства «Застройщика» по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.
- Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия по государственной регистрации настоящего Договора.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1 Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты).

8.2 В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

8.3 Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему договору, обязана не позднее 10 (десяти) рабочих дней сообщить другой стороне в письменной форме о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

8.4 Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает «Сторону» права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему договору.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1 Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, стороны будут стремиться решить путем переговоров. При не достижении согласия Стороны могут передать спор в суд по месту нахождения «Застройщика».

9.2 Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная сторона до обращения в суд предоставляет другой стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 15 (пятнадцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1 Действие Договора и обязательства сторон прекращаются с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

10.2 Помимо оснований досрочного прекращения действия Договора, предусмотренных

законодательством Российской Федерации, Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в одностороннем порядке в случаях:

- неисполнения «Застройщиком» обязательства по передаче Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.

10.3 В случае одностороннего отказа «Участника долевого строительства» от исполнения Договора по вышеуказанным основаниям Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные «Участником долевого строительства» в счет цены настоящего Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных «Участником долевого строительства». Указанные проценты начисляются со дня внесения «Участником долевого строительства» денежных средств и/или части на расчетный счет «Застройщика» до дня их возврата «Участнику долевого строительства».

Если в течение установленного Законом срока «Участник долевого строительства» не обратился к «Застройщику» за получением денежных средств, уплаченных им в счет цены Договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, «Застройщик» не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, зачисляет денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения «Застройщика», о чем сообщается «Участнику долевого строительства».

В этом случае «Участник долевого строительства» в течение 5 рабочих дней с даты сообщения «Застройщика» о перечислении денежных средств в депозит нотариуса возмещает «Застройщику» все документально подтвержденные расходы «Застройщика» в связи с перечислением денег в депозит нотариуса. В случае просрочки Участником возмещения указанных расходов «Застройщика» «Участник долевого строительства» уплачивает «Застройщику» неустойку в размере 0,1% от суммы понесенных «Застройщиком» расходов за каждый день просрочки.

Стороны договорились, что вышеуказанный порядок возврата денежных средств в депозит нотариуса и применение к «Участнику долевого строительства» неустойки за просрочку возмещения расходов «Застройщика» применяется также при расторжении Договора по инициативе «Застройщика» и возврате в этом случае «Застройщиком» денежных средств Участнику.

10.4 За просрочку, необоснованный отказ/уклонение «Участника долевого строительства» от оплаты цены Договора «Участник долевого строительства» уплачивает «Застройщику» неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.5 За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного акта «Участник долевого строительства» уплачивает «Застройщику» неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

10.6 В случае расторжения «Участником долевого строительства» Договора по собственной инициативе, «Участник долевого строительства» возмещает «Застройщику» в полном объеме все расходы, связанные с заключением и государственной регистрацией настоящего Договора, в том числе и платеж в компенсационный фонд и пошлину за государственную регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

10.7 «Застройщик» вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных в статье 5 Федерального закона Российской Федерации 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» и другими законодательными актами Российской Федерации в порядке, предусмотренном статьей 9 указанного Закона.

10.8 Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Федеральным законом Российской Федерации 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» и другими законодательными актами Российской Федерации.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1 Право требования на получение Объекта долевого строительства и оформления его в собственность у «Участника долевого строительства» возникают с момента полного исполнения обязательств по оплате настоящего Договора и после государственной регистрации настоящего Договора, а также при выполнении «Участниками долевого строительства» и «Застройщиком» условий, установленных законодательством Российской Федерации.

При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требования в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности «Участникам долевого строительства» на Объект долевого строительства.

Право собственности на Объект долевого строительства возникает у «Участников долевого строительства» с момента государственной регистрации указанного права в уполномоченном государственном органе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Договором.

11.2 Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Многоуровневой парковки, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.3 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.

11.4 Любое уведомление по настоящему Договору совершается в письменной форме в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным в отношении «Застройщика» в соответствии с его реквизитами, указанными в п. 12 Договора, а в отношении «Участника долевого строительства» по следующему почтовому адресу: _____.

11.5 Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

11.6 Участники дают 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.

11.7 Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, остальные Сторонам.

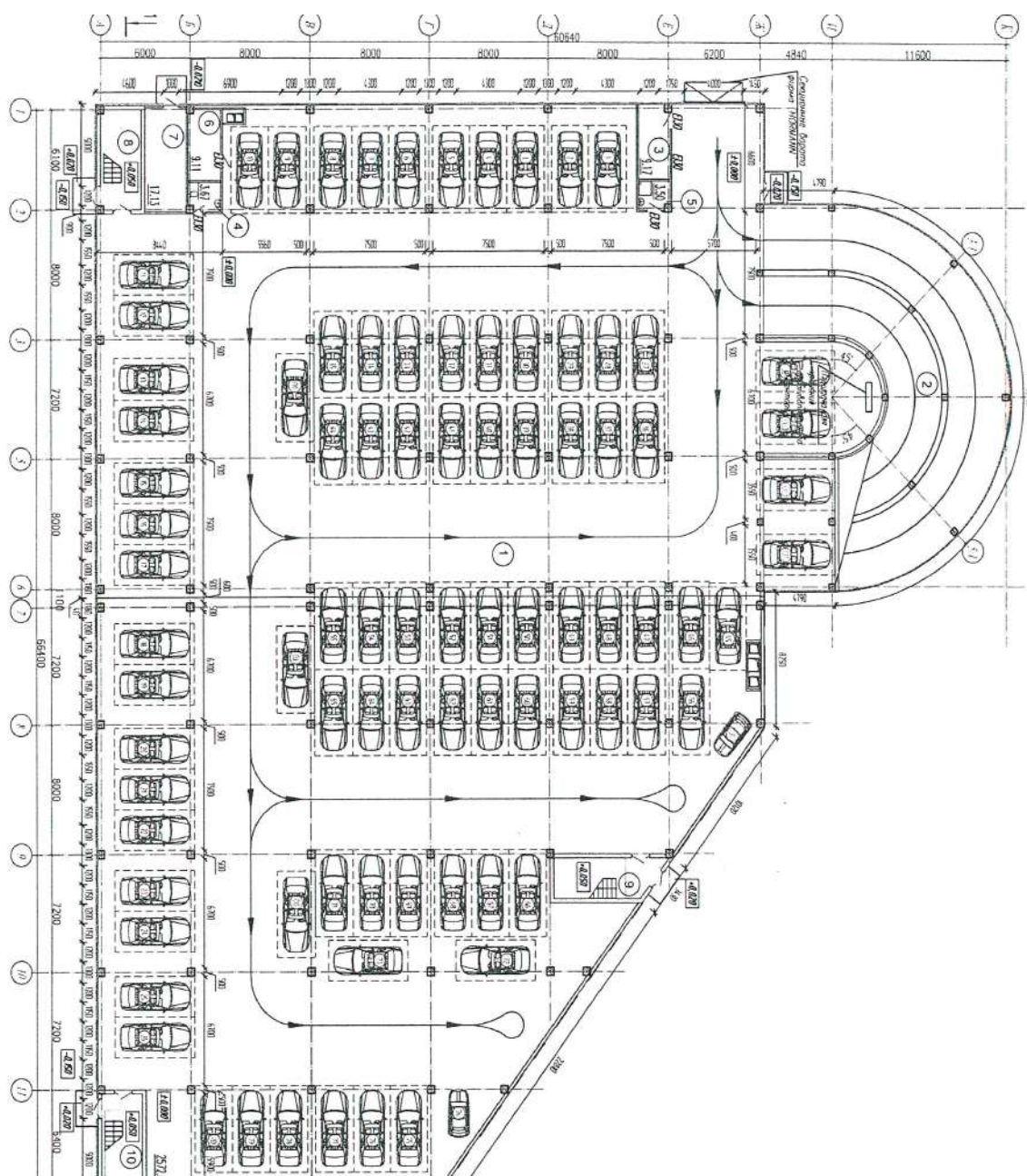
11.8 Приложения к настоящему Договору:

- Приложение №1

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик	Участник долевого строительства
ООО «КонтинентЮгСтрой»	
Юридический адрес: 350072, РФ, г. Краснодар, ул. Гимназическая, 79	
Почтовый адрес: 350072, РФ, г. Краснодар, ул. Гимназическая, 79	
ИНН 2311159990	
ОГРН 1132311008510	
спец. счет Застройщика	
40702 810 3260 20004284	
ФИЛИАЛ «РОСТОВСКИЙ»	АО «АЛЬФА-
БАНК» Г РОСТОВ-НА-ДОНУ	
БИК 046015207	
к/с 30101810500000000207	
Директор	
ООО «КонтинентЮгСтрой»	
_____/Бабаянц А.В./	
МП _____	_____/_____/_____

**ПРИЛОЖЕНИЕ №1 к Договору участия в долевом строительстве
№ П_/201_ от _____ г.**



ООО «КонтинентЮгСтрой»

_____/Бабаянц А.В./

_____/_____/