

ДОГОВОР № ___/5-3
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Краснодар

« ___ » _____ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Южная Строительная Компания», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Захарченко Сергея Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданка Российской Федерации _____, дата рождения: _____ г., место рождения: _____, пол: _____, гражданство: Российская Федерация, паспорт: серия _____ номер _____, код подразделения _____, выдан _____ года _____, зарегистрированная по адресу: _____, именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые Стороны, а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. **Застройщик** - юридическое лицо ООО «Южная Строительная Компания», владеющее на праве собственности (или на праве аренды, на праве субаренды либо на праве безвозмездного срочного пользования) земельным участком и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке Многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. **Многоквартирный дом** – 3-этажный 1-секционный 3-подъездный жилой дом Литер 5, количество квартир – 57 шт., этажность – 3 этажа, количество этажей – 3 этажа, общей площадью - 3299,4 м², наружные стены: многослойные из кирпича толщиной 250 мм с утеплением из пенополистерольных плит толщиной 50 мм и наружной облицовкой из облицовочного модульного керамического кирпича толщиной 120 мм, перекрытия из монолитного железобетона, класс энергоэффективности - нормальный, сейсмостойкость - 7 баллов, объект: «Многоквартирные жилые дома с пристроенными помещениями по ул. Первомайская, 4/А в п.Знаменском г.Краснодара», строительство которого ведет Застройщик, в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, **на земельном участке площадью 30 007 кв. м. с кадастровым номером 23:43:000000:13603**, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, поселок Знаменский, ул. Первомайская, 4/А, предоставленном в аренду Застройщику на основании:

- договора аренды земельного участка № 4300020541 (л/сч № 119430000020321) от 30.12.2013 г., зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 24.01.2014 г., номер регистрации: 23-23-01/2503/2014-121;
- соглашения о внесении изменений в договор аренды земельного участка № 1119 от 20.11.2014 г., зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 29.12.2014 г., номер регистрации: 23-23-01/2627/2014-839;
- договора о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 4300020541 (л/сч № 119430000020321) от 03.02.2015 г., зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 03.02.2015 г., номер регистрации: 23001/23/800/2015-3415;
- соглашения о внесении изменений в договор аренды земельного участка № 133 от 17.02.2015 г., зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 12.03.2015 г., номер регистрации: 802/2015-4070.

Разрешение на строительство № RU23306000- 4068-р-2015 от 05.06.2015 г. выдано Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар; срок действия разрешения до 05.02.2020 г.

Приказ № 228 от 07.07.2016 г. "О внесении изменений в разрешение на строительство от 05.06.2015 № RU23306000- 4068-р, выдан Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар.

1.3. **Объект долевого строительства**: жилое помещение - квартира № _____ (_____), количество комнат – _____ (_____), этаж – _____ (_____), в Литере - 5 (Пять). Проектная общая площадь квартиры с холодными помещениями (площадь лоджии с понижающим коэффициентом лоджии/балкона 0,5/0,3) – _____ кв.м., из них площадь лоджии/балкона с понижающим коэффициентом 0,5/0,3 – _____ кв.м., проектная общая площадь квартиры – _____ кв.м., проектная жилая площадь квартиры – _____ кв.м.

План жилого помещения обозначен на типовом плане этажа *Приложение №1* к настоящему договору, являющееся неотъемлемой частью настоящего договора.

Объект долевого строительства подлежит к передаче Участнику долевого строительства с элементами внутренней отделки и комплектации согласно *Приложения №2* к настоящему договору, являющееся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.4.Заклячая настоящий договор, Стороны под «Проектной общей площадью жилого помещения с холодными помещениями» понимают: общая полезная площадь всех помещений, включая комнаты, кухню, коридоры, санузел, подсобные помещения, плюс площадь лоджий, террас с понижающим коэффициентом 0,5, площадь балкона с понижающим коэффициентом 0,3. Проектная общая площадь жилого помещения с холодными помещениями применяется по соглашению Сторон в целях определения Цены договора.

Окончательная площадь, цена и номер Объекта долевого строительства определится после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию по данным технической инвентаризации и будет указана в Передаточном акте или ином документе о передаче Объекта долевого строительства.

После присвоения административного адреса, номер и адрес Многоквартирного дома могут измениться и будут указаны в Передаточном акте или ином документе о передаче Объекта долевого строительства.

Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входит в состав указанного Многоквартирного дома.

1.5.**Участник долевого строительства** – физическое либо юридическое лицо, участвующее в долевом строительстве Многоквартирного дома на условиях настоящего договора.

1.6.Проектная декларация включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик. Проектная декларация опубликована Застройщиком на сайте: **юск-краснодар.рф**

1.7.При заключении настоящего договора, Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего договора лицензии, разрешения на строительство и (или) иные документы и (или) договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов (лиц) Застройщиком получены (заключены), являются юридически действительными и вступившими в силу.

1.8.Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.9.Стороны подтверждают, что до подписания договора Участник долевого строительства ознакомился с содержанием документов, указанных в настоящем разделе.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1.По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, при условии выполнения Участником долевого строительства условия об оплате Цены договора, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить Цену договора в порядке и сроки согласно условиям договора и принять Объект долевого строительства при условии получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

2.2.Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы по государственной регистрации настоящего договора, а также всех дополнительных соглашений к нему, Стороны несут совместно в размерах, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

Расходы по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, включая изготовление технического и кадастрового паспортов, технического плана, оплату государственной пошлины, производятся за счет Участника долевого строительства. Оформление, подготовка и сбор документов, необходимых для выполнения вышеуказанных действий, осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет, кроме документации, предоставление которой согласно законодательству РФ является обязанностью Застройщика.

2.3.В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (Залогодателя) в соответствии с п.1 ст. 13 Закона об участии в долевом строительстве многоквартирных домов с даты государственной регистрации договора, земельный участок и создаваемый Многоквартирный дом будет считаться находящимся в залоге у Участника долевого строительства (Залогодержатель).

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена договора включает в себя расходы на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежные средства на оплату услуг (вознаграждение) Застройщика по организации строительства (создания) Объекта долевого строительства.

Цена договора рассчитана посредством умножения Проектной общей площади жилого помещения с холодными помещениями Объекта долевого строительства на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.3.2. настоящего договора. Окончательная Цена договора определяется посредством умножения фактической площади Объекта долевого строительства с холодными помещениями на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 3.2. договора, и в соответствии с п. 3.6. договора.

3.2. Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра составляет _____ (_____) рублей, НДС не облагается. Стоимость одного квадратного метра, определенная в настоящем пункте является фиксированной и изменению не подлежит.

Общая Цена договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек.

Оплата Цены договора производится в следующем порядке и сроки:

- **денежные средства в размере _____, 00 (_____) рублей 00 копеек** Участник долевого строительства оплачивает за счет собственных средств путем перечисления на расчетный счет Застройщика в течение 5 (пяти) календарных дней с даты государственной регистрации настоящего договора.

3.3. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены договора считаются выполненными с момента поступления денежных средств в полном объеме на расчетный счет Застройщика.

3.4. Сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства включает сумму денежных средств, направленных на:

- строительство (создание) Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на его строительство (создание);
- возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) Многоквартирного дома;
- возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Многоквартирного дома, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;
- строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения;
- возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (технологическое присоединение) Многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения;
- возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории;
- возмещение затрат Застройщика в соответствии со сметой расходов;
- возмещение затрат на погашение заемных средств;
- возмещение затрат на коммунальные и рекламные расходы;
- возмещение затрат на выплату заработной платы сотрудникам;
- компенсацию возложенных на него дополнительных обременений, которые непосредственно не связаны со строительством Многоквартирного дома/Объекта долевого строительства.

3.5. Оплата услуг Застройщика (вознаграждение) составляет 5 % от Цены договора.

В случае, если по окончании строительства Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, условиями настоящего договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые считаются в качестве дополнительного вознаграждения Застройщика.

3.6. При заключении настоящего договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность некоторого расхождения в размерах проектной общей площади Объекта долевого строительства с учетом холодных помещений по проектной документации, которая взята Сторонами за основу для расчетов по настоящему договору, и фактической общей площади Объекта долевого строительства с учетом холодных помещений, которая будет установлена органами, осуществляющими техническую инвентаризацию объектов недвижимости, после проведения работ по технической инвентаризации.

В связи с этим Стороны договорились о следующем порядке окончательных расчетов:

3.6.1. Если согласно технического (кадастрового) паспорта Многоквартирного дома общая площадь Объекта долевого строительства с учетом холодных помещений окажется больше площади, оговоренной в настоящем договоре, то Участник долевого строительства обязан в течение 10 (десяти) банковских дней с момента получения соответствующего письменного уведомления Застройщика оплатить разницу площадей по цене одного квадратного метра утвержденной на дату подписания настоящего договора, в соответствии с пунктом 3.2. настоящего договора.

3.6.2. Если согласно технического (кадастрового) паспорта Многоквартирного дома общая площадь Объекта долевого строительства с холодными помещениями окажется меньше площади, оговоренной в настоящем договоре, то Застройщик обязуется в течение 10 (десяти) банковских дней с момента получения соответствующего письменного уведомления Участника долевого строительства произвести возврат денежных средств за разницу площадей по цене одного квадратного метра утвержденной на дату подписания настоящего договора, в соответствии с пунктом 3.2. настоящего договора.

3.7. Взаиморасчеты Сторон в связи с уточнением окончательной Цены договора производятся Сторонами до составления Передаточного акта на Объект долевого строительства.

3.8. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата за жилое помещение условный номер ___ по договору участия в долевом строительстве № __/5-3 от «___» _____ 2018 года, НДС не предусмотрен».

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Совершить все действия и предоставить документы, необходимые для государственной регистрации настоящего договора и права собственности Участника долевого строительства на завершенный строительством Многоквартирный дом в установленном законом порядке.

4.1.2. В случае, если строительство (создание) Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства обязан рассмотреть такое предложение и дать на него ответ не позднее 10 (десяти) дней с момента его получения. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

4.1.3. При условии выполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате Цены договора, передать Участнику долевого строительства по Передаточному акту Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. В случае, если Объект долевого строительства построен с отступлениями от вышеуказанных требований, приведших к ухудшению качества, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, исчисляемый с даты письменного обращения Участника долевого строительства.

4.1.4. Самостоятельно в порядке, определенном действующим законодательством Российской Федерации, без согласования с Участником долевого строительства, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, а также назначения обособленных нежилых помещений.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно уплатить в полном объеме Цену договора.

4.2.2. Принять Объект долевого строительства на условиях, предусмотренных ч. 6 настоящего договора.

4.2.3. Нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, в том числе: своевременно производить оплату за содержание, текущий ремонт, капитальный ремонт, коммунальные услуги. Для этих целей Участник долевого строительства обязуется заключить договор на эксплуатацию и коммунальное обслуживание с выбранной Застройщиком организацией, до выбора собственниками способа управления Многоквартирным домом, и открыть для этого лицевой счет в эксплуатирующей организации. Обязанность по уплате предусмотренных законом и договором на эксплуатацию и коммунальные услуги платежей возникает у Участника долевого строительства с момента подписания Передаточного акта, а при необоснованном уклонении от его подписания с момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

4.2.4. В течение 3 (трех) месяцев с даты подписания Передаточного акта, самостоятельно и за свой счет зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства.

4.3. Услуги по оформлению права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, в том числе в государственной регистрации настоящего договора, могут быть

оказаны Участнику долевого строительства на основании отдельного договора с Застройщиком или на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным Застройщиком.

4.4. Стороны договорились, что Участник долевого строительства соглашается с подбором Застройщиком формы управления многоквартирным домом и эксплуатирующей организации для приемки и эксплуатации Многоквартирного дома. Настоящим Участник долевого строительства выражает согласие на заключение в будущем договора на управление и эксплуатацию дома с организацией, предложенной Застройщиком, до выбора собственниками способа управления Многоквартирным домом.

4.5. Участник долевого строительства обязуется не производить перепланировку фасада Многоквартирного дома, внутренних помещений Объекта долевого строительства, мест общего пользования, не производить перенос стен, дверных проемов, вытяжных коробов, приборов учета коммунальных услуг, остекление балконов и лоджий, замены конструкций и назначения помещений, не демонтировать датчики противопожарной сигнализации.

4.6. Обязательства Застройщика, за исключением гарантийных обязательств, считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

4.7. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания Сторонами Передаточного акта.

4.8. Участник долевого строительства дает свое согласие на выполнение межевых работ (в том числе раздел, выдел, присоединение) в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0000000:13603, с расположенным на нем строящимся Многоквартирным домом.

4.9. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на передачу инженерных сетей, обслуживающих Многоквартирный дом и не входящих в состав общего имущества Многоквартирного дома, путем заключения договора купли-продажи за цену по своему усмотрению и/или непосредственной передачи на баланс специализированных предприятий города Краснодара, для их дальнейшей эксплуатации.

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

4.11. В соответствии со ст. 6 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных" в период с момента заключения настоящего договора и до прекращения обязательств Сторон по настоящему договору Участник долевого строительства выражает согласие на обработку Застройщиком следующих персональных данных Участника долевого строительства: фамилия, имя, отчество; пол, возраст; дата и место рождения; гражданство; паспортные данные/данные документа, удостоверяющего личность; адрес регистрации по месту жительства и адрес фактического проживания; номера контактных телефонов и адресов электронной почты; семейное положение, сведения о составе семьи; иные персональные данные.

Застройщик вправе производить обработку указанных персональных данных в целях исполнения настоящего договора, в том числе выполнения информационно-справочного обслуживания Участника долевого строительства.

Под обработкой персональных данных понимаются действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение (в т.ч. на электронных носителях), уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача третьим лицам), обезличивание, блокирование и уничтожение персональных данных.

Участник долевого строительства вправе отозвать согласие на обработку персональных данных, направив Застройщику соответствующее уведомление в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

5.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если факт ненадлежащего качества выявлен в течение гарантийного срока.

5.2. Свидетельством надлежащего качества Объекта долевого строительства и соответствия его условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, полученное Застройщиком в установленном действующим законодательством РФ порядке.

5.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет с даты получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Передаточного акта.

5.4.Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства и/или оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие их нормального износа или неправильной эксплуатации, ненадлежащего ремонта, произведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами

6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1.Передача Объекта долевого строительства осуществляется после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

6.2.Застройщик обязуется ввести в эксплуатацию Многоквартирный дом в **IV квартале 2019 года**.

6.3.Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Передаточному акту в срок не позднее **31 января 2020 года**.

6.4.Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства, уведомив Участника долевого строительства о вводе в эксплуатацию Многоквартирного дома.

6.5.Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома в соответствии с договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая выявления недостатков Объекта долевого строительства) Застройщик, по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний Акт о передаче Объекта долевого строительства в одностороннем порядке. 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.

6.6.В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 6.5. настоящего договора, Участник долевого строительства оплачивает все расходы по содержанию Многоквартирного дома и оплате коммунальных платежей за Объект долевого строительства соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

6.7.Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Передаточному акту. С момента передачи Объекта долевого строительства обязанность охраны, риск случайной гибели или повреждения, переходят от Застройщика к Участнику долевого строительства.

6.8.У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме. Передача доли в праве собственности на общее имущество отдельным документом не оформляется.

6.9.В случае если строительство (создание) Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Стороны подпишут дополнительное соглашение к настоящему договору об изменении срока передачи Объекта долевого строительства, при этом Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

Изменение предусмотренного договором срока передачи Объекта долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским Кодексом Российской Федерации.

6.10.Нежилые помещения ((за исключением крыльца, тамбуров, лестничных площадок, лестниц, общих коридоров, машинных отделений, венткамер, электрощитовых, водонасосных, котельной, кладовой уборочного инвентаря) не входят в состав общего имущества Многоквартирного дома, в связи с чем право собственности на указанные помещения у Участника долевого строительства на основании настоящего договора не возникает.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1.В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору Стороны несут ответственность, предусмотренную Федеральным Законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 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.

7.2. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на 2 (два) месяца.

7.3. По требованию Участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства Объекта долевого строительства при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации, строящегося (создаваемого) Многоквартирного дома, в состав которых входит Объект долевого строительства.

7.4. 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 договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере, предусмотренном Федеральным Законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

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 чужими денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщает Участнику долевого строительства.

В этом случае Участник долевого строительства в течение 5 (пяти) 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 долевого строительства 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 долевого строительства.

7.5. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае просрочки внесения платежа Участником долевого строительства более чем 3 (три) месяца.

7.6. Сроки и порядок одностороннего отказа от исполнения договора любой из Сторон определяются в соответствии с действующим на момент принятия Стороной решения о таком отказе законодательством РФ.

7.7. С момента государственной регистрации расторжения настоящего договора, договор страхования (заключенный в соответствии с ч. 2. п. 1. ст. 15.2 ФЗ-214 от 20.12.2004 г.), также считается расторгнутым с момента такой регистрации. В случае расторжения договора в соответствии с п. 7.5. настоящего договора или по соглашению Сторон, Участник долевого строительства компенсирует Застройщику затраты, возникшие перед Страховщиком в связи с таким расторжением.

7.8. 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.

7.9. 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.

7.10. В части, неговоренной в настоящей статье, Стороны несут ответственность по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.11. Участник долевого строительства обязуется соблюдать правила противопожарной безопасности, не закрывать и не демонтировать датчики пожаротушения. В случае невыполнения данного обязательства ответственность по предписаниям Госпожнадзора будет возложена на Участника долевого строительства.

7.12. За нарушение срока, указанного в п. 8.1. настоящего договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 10 000 (десять тысяч) руб.

7.13. За нарушение установленного законодательством РФ порядка по перепланировке, переустройству и техническому переоборудованию Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

7.14. За изменение фасада Многоквартирного дома путем устройства кондиционеров, спутниковых антенн в неустановленных для этого местах, изменение остекления оконных проемов/лоджий с отступлениями от проектных решений и т.п., Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 10 000 (десять тысяч) руб. за каждый случай нарушения.

Оплата штрафа не освобождает Участника долевого строительства от обязанности привести фасад Многоквартирного дома в первоначальное состояние.

В случае невыполнения Участником долевого строительства обязанности по приведению фасада в первоначальное состояние, Застройщик вправе самостоятельно произвести демонтаж любых наружных устройств, установленных Участником долевого строительства, с последующим возложением затрат на Участника долевого строительства.

Условия настоящего пункта договора действуют в течение 5 (пяти) лет с момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и выполнения Застройщиком гарантийных обязательств по настоящему договору.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего договора, оплаты им Цены договора и получения письменного согласия Застройщика на уступку, до момента подписания Сторонами Передаточного акта, с обязательным предоставлением Застройщику подлинного экземпляра договора уступки прав требований в течение 5 (пяти) рабочих дней после его государственной регистрации, копии паспорта нового Участника долевого строительства и номера телефона.

8.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства Цены договора Застройщику, уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации договора уступки прав. Расходы по государственной регистрации такого договора несет Участник долевого строительства и новый Участник долевого строительства.

8.3. С момента государственной регистрации договора уступки права требования, в договоре страхования заключенному в соответствии с ч. 2. п. 1. ст. 15.2 ФЗ-214 от 20.12.2004 г., производится замена стороны Выгодоприобретателя, а к Цессионарию (новому Участнику долевого строительства) по договору уступки права требования переходят права и обязанности Выгодоприобретателя.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

9.1. 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, блокада, эмбарго, действия государственных органов).

9.2. 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.

9.3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению договора, однако не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента их наступления или прекращения.

9.4. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Участник долевого строительства осведомлен и согласен с тем, что Объект долевого строительства, права на который он приобретает по настоящему договору, включен в единый комплекс

недвижимого имущества, указанный в п.1.2. настоящего договора, и обязуется не препятствовать строительству и эксплуатации по завершению строительства всех объектов этого комплекса, в том числе установки металлоконструкции (элемента светового решения фасада дома) с логотипом-символом Застройщика.

10.2. При осуществлении ремонтных работ, предполагающих перепланировку и переустройство Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан осуществить соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах.

10.3. Участник долевого строительства вправе производить перепланировку, переустройство и техническое переоборудование Объекта долевого строительства только после государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ.

10.4. Участник долевого строительства обязуется при производстве ремонтно-отделочных работ не причинять вреда общему имуществу (лестничные клетки, холлы, подвальное помещение, клумбы, дорожное покрытие и др.), а также самостоятельно вывозить строительный мусор в специальных мешках.

10.5. В целях сохранения единого архитектурного облика Многоквартирного дома, Участнику долевого строительства запрещается производство работ по изменению фасада Многоквартирного дома.

10.6. Участник долевого строительства обязуется не допускать изменение фасада Многоквартирного дома путем устройства кондиционеров, спутниковых антенн в неустановленных для этого местах, а также изменение остекления оконных проемов/лоджий с отступлениями от проектных решений.

10.7. Монтаж наружных блоков сплит-систем на фасаде Многоквартирного дома производить только согласно плана расположения сплит-систем, который будет предоставлен Участнику долевого строительства при подписании Передаточного акта или управляющей компанией.

11. СПОСОБ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

11.1. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства по договору путем заключения договора со страховой организацией Общество с ограниченной ответственностью «ПРОМИНСТРАХ», имеющим лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании.

11.2. Сведения о страховой организации (по тексту – Страховщик), которая осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика:

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «ПРОМИНСТРАХ»,

ИНН 7704216908

КПП 770301001

ОГРН 1027700355935

Разрешение на осуществление страхования гражданской ответственности: Лицензия СИ № 3438, выданная Центральным Банком Российской Федерации 22.08.2016 года.

Юридический адрес: 123610, г. Москва, Набережная Краснопресненская, д.12, офис 1705-1707.

11.3. Страхование осуществляется в соответствии с Генеральным договором страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение и ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-72672/2017 от 29.09.2017 г., Правилами страхования гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве и Договором № 35-72672/_____-2018Г страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от _____. 2018 г.

11.4. Страховым случаем является неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, по любой причине, если эти причины не отнесены договором страхования, Правилами и законодательными актами Российской Федерации к событиям, на которые страхование не распространяется и подтвержденные:

11.4.1. Решением суда об обращении взыскания в соответствии со ст.14. Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

11.4.2. Решением арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2012 г. № 294-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а также выпиской из реестра требований кредиторов о размере, о составе и об очередности удовлетворения требований.

11.5.Страховщик обязуется при наступлении страхового случая выплатить Выгодоприобретателю страховое возмещение в пределах размера стоимости Объекта долевого строительства в течение 20 (двадцати) календарных дней после оформления страхового акта.

11.6.Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения, если страховой случай наступил вследствие умысла Страхователя или Выгодоприобретателя.

11.7.Страховым случаем не является причинение убытков Участнику долевого строительства (Выгодоприобретателю), если неисполнение (ненадлежащее исполнение) Страхователем обязательств по договору участия в долевом строительстве произошло в результате:

11.7.1.Непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (к таким обстоятельствам могут быть отнесены: природные стихийные явления (землетрясения, тайфуны, наводнения и т.п.), а также некоторые обстоятельства общественной жизни - военные действия, массовые заболевания (эпидемии) и т.п.).

11.7.2.Террористического акта, иных противоправных действий третьих лиц в отношении Объекта долевого строительства.

11.7.3.Незаконных действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления либо должностных лиц этих органов, в том числе в результате издания указанными органами и должностными лицами документов, не соответствующих законам или другим правовым актам.

11.7.4.Остановки возведения Объекта долевого строительства по независящим от Застройщика причинам (стихийные бедствия, решения органов исполнительной власти, введение карантина и т.п.).

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1.Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются нормами действующего законодательства Российской Федерации.

12.2.Об изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 5 (пяти) календарных дней известить друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

12.3.Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров, при этом указанный способ разрешения споров рассматривается Сторонами как достижение соглашения о досудебном порядке его урегулирования. До направления искового заявления в суд предъявление письменной претензии другой Стороне является обязательным. Претензия должна быть рассмотрена и по ней должен быть дан ответ в течение 15 (пятнадцати) дней со дня ее получения. В случае не урегулирования спорных вопросов в досудебном порядке, а также в случае отказа от проведения переговоров, неудовлетворении требований заинтересованной Стороны по существу, спор передается на разрешение в суд по месту нахождения Застройщика.

12.4.Дополнительные соглашения к настоящему договору подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

12.5.Участник долевого строительства при заключении настоящего договора дает согласие на получение от Застройщика СМС-сообщений и подтверждает, что номер телефона, указанный в реквизитах настоящего договора, зарегистрирован на Участника долевого строительства и может использоваться для связи и СМС-сообщений.

Виды СМС-сообщений, направляемых Застройщиком:

1.СМС-сообщения, направленные на сообщение об оплате по настоящему договору. Такие сообщения могут быть направлены как до даты очередного платежа в качестве напоминания о необходимости его оплаты, так и после даты очередного платежа, если он не был вовремя оплачен.

2.СМС-сообщения информационного характера.

3.СМС-сообщения рекламного характера, направляемые Застройщиком в целях информирования Участника долевого строительства о его новых услугах, акциях, мероприятиях и т.п.

Могут встречаться и иные виды сообщений.

Указанные СМС-сообщения могут направляться только в определенное время: с 8-00 до 22-00 в рабочие дни и с 9-00 до 20-00 в выходные и нерабочие праздничные дни по местному времени Застройщика.

12.6.Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах: по одному для каждой из Сторон и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

12.7.Приложения к настоящему договору:

- Приложение №1 - План Объекта долевого строительства.

- Приложение №2 – Технические характеристики Объекта долевого строительства.

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «Южная Строительная Компания»

350055, Краснодарский край, г. Краснодар, п. Знаменский, ул. Первомайская, 1/1.

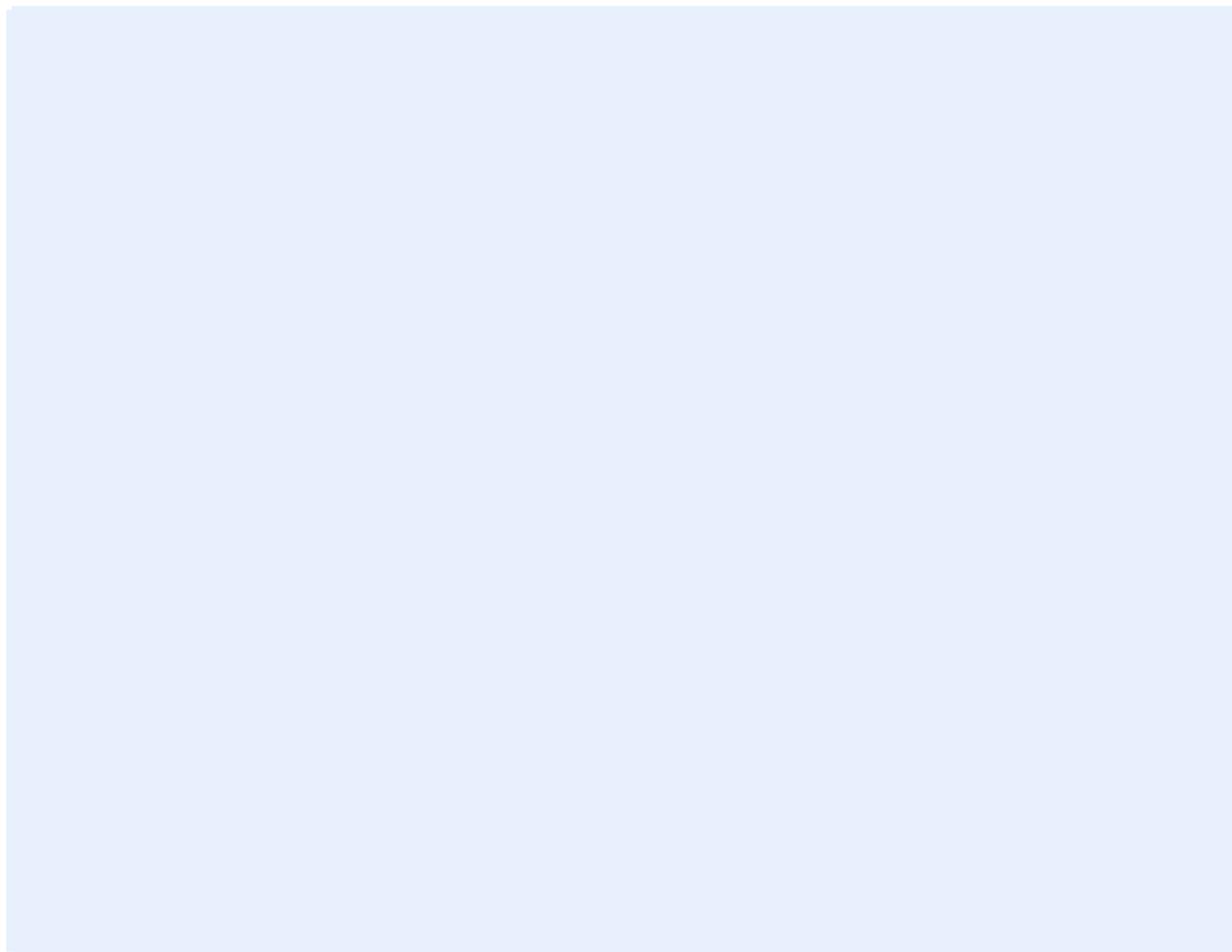
ОГРН 1122312005903 ИНН 2312192982 Р/с 40702810647420013437 в филиале «ЮЖНЫЙ» ПАО «БАНК УРАЛСИБ» в г.Краснодаре БИК 040349700 К/с 30101810400000000700

Директор

С.Ю.Захарченко

Участник долевого строительства:

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 к договору № ___/5-3
Об участии в долевом строительстве
многоквартирного дома
от « ___ » _____ 2018 г.



Примечание: цветной полосой выделены границы жилого помещения - квартиры № __ (_____), количество комнат – __ (___), этаж – __ (_____), в Литере 5 (_____) по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, поселок Знаменский, ул. Первомайская, 4/А.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:
ООО «Южная Строительная Компания»
Директор

Участник долевого строительства:

_____ С.Ю.Захарченко

Техническая характеристика Объекта долевого строительства:

Жилой дом по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, поселок Знаменский, ул. Первомайская, 4/А

Этажность: 3

Литер: 5

Этаж: _____

Квартира: № _____

Проектная общая площадь квартиры (включая площадь лоджии/балкона с коэффициентом 0,5/0,3): _ кв.м.

Проектная площадь лоджии/балкона с понижающим коэффициентом 0,5/0,3: _____ кв.м.

Проектная общая площадь квартиры (без учета балконов и лоджий): _____ кв.м.

Проектная жилая площадь квартиры: _____ кв.м.

Виды работ, выполняемых Застройщиком в Квартире:

- монолитные несущие стены и перекрытия отвечают требованиям СНИП (штукатурка, шпаклевание)
- установка входной металлической двери
- установка окон и балконных дверей из ПВХ с устройством откосов, подоконниками и остеклением
- лоджии (балконы) облицованы керамическим кирпичом
- потолки монолитного перекрытия без отделки
- полы из цементно-песочного раствора (стяжка)
- горизонтальная поквартирная разводка и установка стальных панельных радиаторов.
- монтаж системы вентиляции (без вентиляционных решеток)
- монтаж системы водоснабжения с установкой счетчиков: стояки холодного и горячего водоснабжения из труб ПВХ с врезанными патрубками и запорной арматурой (шаровые краны) без внутриквартирной разводки
- монтаж системы канализации: стояки с точкой подключения (без внутриквартирной разводки)
- монтаж системы электроснабжения: прокладка электропроводов от этажного электрощита к квартирному электрощиту, установка счетчика, прокладка электропроводов внутри квартиры без установки розеток и выключателей
- устройство трубной разводки в теле бетона от места установки квартирного электрощита к потолочным светильникам и выключателям освещения, (в соответствии с планировочными решениями по утвержденному проекту).

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:
ООО «Южная Строительная Компания»
Директор

Участник долевого строительства:

_____ С.Ю.Захарченко
