

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

город Краснодар

«__» _____ года

Общество с ограниченной ответственностью «Строительная Компания Квартал», ОГРН 1112311007016, ИНН 2311138260, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Корсантия Теймураза Дазмеровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гр. _____, пол: _____, _____ г.р., место рождения: _____, паспорт гражданина РФ серии: _____ выдан _____, _____ г., код подразделения _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____, именуемая(ый) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые - «**Стороны**», руководствуясь:

-Гражданским кодексом РФ,
-Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - «Закон о долевом строительстве»);
заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

Термины и определения, применяемые в Договоре

Застройщик - общество с ограниченной ответственностью «Строительная Компания Квартал», имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее в соответствии с Законом о долевом строительстве денежные средства участников долевого строительства для создания на этом земельном участке многоквартирного жилого дома.

Многоквартирный дом, Дом – 19-этажный трехсекционный жилой дом со встроенными помещениями литер «З», по ул. Тепличной, 62/1 в г. Краснодаре, 3 этап строительства, строительство которого ведет Застройщик с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Земельный участок - предназначенный для строительства многоквартирного дома земельный участок с кадастровым номером: 23:43:0000000:13958, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 64972 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Тепличная, 62/1, находящийся у Застройщика на праве аренды в соответствии с Договором от 31.07.2017г. уступки прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 09.09.2016г. №4300022756, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 03.08.2017г. сделана запись о регистрации сделки № 001/820/2017-451.

Разрешение на строительство - документ, являющийся основанием для строительства многоквартирного дома; Застройщик действует на основании **разрешения на строительство** № RU 23-43-4908-2017 от 26 июля 2017 года, разрешение выдано Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар.

Проектная декларация - официальный документ, размещаемый Застройщиком в соответствии со статьями 19, 23.3 Федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», на сайте единой информационной системы жилищного строительства единого института развития в жилищной сфере в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (наш.дом.рф).

Участник долевого строительства – физическое или юридическое лицо, обязующиеся уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

Квартира - структурно обособленное жилое помещение, входящее в состав Дома согласно проектной документации (в которой указаны его точное расположение в Доме и проектная планировка), подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод Дома в

_____ Застройщик

1

_____ Участник долевого строительства

эксплуатацию, создаваемая с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в Доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

Проектная площадь – определенная в соответствии с проектной документацией Застройщика на дату подписания настоящего Договора, указанная в пункте 1.1. настоящего Договора, площадь Объекта долевого строительства, по соглашению Сторон, являющаяся суммой общей площади квартиры (с учетом общей площади холодных помещений - лоджий и/или балконов либо лоджии-балкона с применением к ним понижающего коэффициента 0,5 и/или 0,3 соответственно), взятая Сторонами за основу для определения стоимости Объекта долевого строительства на момент подписания настоящего Договора.

Фактическая площадь – установленная уполномоченным органом государственного учета в порядке, предусмотренным действующим законодательством и определенная по данным технической инвентаризации Дома, проведенной по окончании его строительства, площадь Объекта долевого строительства, являющаяся суммой общей площади квартиры и общей площади холодных помещений - лоджий и/или балконов либо лоджии-балкона (с применением к ним понижающего коэффициента 0,5 и/или 0,3 соответственно), применяемая Сторонами для определения стоимости Объекта долевого строительства по завершении строительства и проведения взаиморасчетов в порядке, предусмотренном пунктами 2.8 и 2.9 настоящего Договора.

Объект долевого строительства, Объект – Квартира, доля в праве общей собственности на общее имущество в Доме, подлежащие передаче Участнику по настоящему Договору.

Доля в общем имуществе многоквартирного дома, подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома - доля в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома, которая будет неотделимо принадлежать Участнику долевого строительства как собственнику квартир в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности. Доля в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома пропорциональна размеру общей площади Квартиры.

Цена Договора - сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

1. Предмет Договора

1.1. По Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а именно Квартиру со следующими характеристиками:

№ этажа	№ подъезда	Условный номер Квартиры	Проектная площадь Квартиры с учетом балкона/лоджии/лоджии-балкона (кв.м.)	Количество комнат	Наличие балкона/лоджии/лоджии-балкона
-	-	-	-	-	-

При этом Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

Характеристики Объекта долевого строительства указаны в соответствии с проектной документацией и будут уточнены после окончания строительства Дома согласно данным технической инвентаризации Дома

1.2. Расположение и планировка Квартиры указаны на плане, прилагаемом к настоящему Договору (Приложение №1)

1.3. Отдельные технические характеристики Объекта долевого строительства на момент его передачи Участнику долевого строительства (отделка, обеспеченность коммуникациями, санитарно-техническим оборудованием и пр.) приведены в Приложении №2, являющемся неотъемлемой частью Договора.

1.4. Адрес, номер, Фактическая площадь, иные характеристики Квартиры будут уточняться после окончания строительства Дома согласно данным технической инвентаризации Дома.

1.5. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию - IV квартал 2021 года (не позднее 31 декабря 2021 года).

1.6. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения Договора лицензии, разрешения, иные документы и права Застройщиком получены, являются юридически действительными и вступившими в силу. Застройщик гарантирует, что вправе привлекать денежные средства Участника долевого строительства для строительства Дома.

1.7. Право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов эскроу, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 01 июля 2019 года подтверждается Заключением №69-04-6966/19 о степени готовности проекта строительства от 28.06.2019г., выданное Департаментом по надзору в строительной сфере Краснодарского края.

1.8. Право на заключение Договора подтверждается Заключением №69-20734/17-04 от 28.12.2017г. о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьям 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», выданное Департаментом по надзору в строительной сфере Краснодарского края.

1.9. Условие привлечения денежных средств участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве - исполнение обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд, созданный в соответствии с Федеральным законом №218-ФЗ от 29.07.2017г. "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

2. Цена Договора, иные обязательные платежи по Договору и порядок расчетов

2.1. Цена настоящего Договора представляет собой сумму денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика.

2.2. Цена Договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства, на момент подписания Договора составляет: _____ (_____) рублей _____ копеек, исходя из цены _____ (_____) рублей за 1 кв.м. проектной площади Квартиры с учетом балконов и лоджий либо лоджии-балкона. Налог на добавленную стоимость при расчетах по настоящему Договору не предусмотрен.

2.3. Денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по Договору, подлежат использованию Застройщиком в следующих целях: 1) строительство (создание) Дома и (или) возмещение затрат на его строительство (создание); 2) возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, прав на земельный участок; 3) возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Дома, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий; 4) строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Дома к сетям инженерно-технического обеспечения; 5) возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Дома к сетям инженерно-технического обеспечения; 6) возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории; 7) возмещение других затрат Застройщика при строительстве (создании) Дома в соответствии со сметой расходов. Оплата услуг Застройщика по настоящему договору составляет пятнадцать процентов от суммы денежных средств, указанной в п. 2.2. Договора и расходуется Застройщиком в соответствии с п. 2 ст. 18 «Закона о долевом строительстве».

2.4. Стоимость одного квадратного метра, определенная в п. 2.2. настоящего договора, является фиксированной и изменению не подлежит.

2.5. Участник долевого строительства производит оплату по Договору путем безналичного расчета, и (или) любыми другими способами, не запрещенными законодательством РФ после государственной регистрации настоящего Договора. Объем, порядок и сроки оплаты цены Договора отражены в Приложении № 3 «График Платежей».

2.6. Государственная пошлина за регистрацию Договора, взимаемая с Участника долевого строительства в соответствии с Налоговым кодексом РФ, и всех изменений и дополнений к нему, а также все расходы по подготовке документов, необходимых для оформления перехода к Участнику

долевого строительства права собственности на Объект (в том числе расходы по подготовке кадастрового паспорта на Объект), не входят в Цену Договора и оплачиваются Участником долевого строительства.

2.7. Окончательный взаиморасчет Сторон, по настоящему Договору определяется исходя из уточненной Фактической площади передаваемой Квартиры.

2.8. В случае, если по итогам кадастровых работ (технической инвентаризации) Фактическая площадь Квартиры окажется меньше Проектной площади Объекта долевого строительства по причинам, не связанным с внутренней отделкой и перепланировкой, Участник долевого строительства вправе требовать соразмерного уменьшения общей цены Договора, исходя из стоимости за один квадратный метр в соответствии с п. 2.2. настоящего Договора.

2.9. В случае, если по итогам кадастровых работ (технической инвентаризации) Фактическая площадь Квартиры окажется больше Проектной площади Объекта долевого строительства по причинам, не связанным с внутренней отделкой и перепланировкой, Застройщик вправе требовать соразмерного увеличения общей цены Договора, исходя из стоимости за один квадратный метр в соответствии с п. 2.2. настоящего Договора, о чем обязан письменно уведомить Участника долевого строительства. Рассчитанную в соответствии с настоящим пунктом сумму, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику в течение 10 (десяти) дней с момента получения от Застройщика письменного уведомления.

2.10. В случае если по окончании строительства Дома в строгом 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. Передача Объекта долевого строительства

3.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее 6 (шести) месяцев после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

3.2. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемым ими Акту приема-передачи Объекта.

3.3. Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о завершении строительства Дома и получении им разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, и направляет Участнику долевого строительства сообщение о готовности Объекта к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных Законом о долевом строительстве.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства в разделе 10 настоящего Договора адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. В случае изменения адреса Участника долевого строительства, о котором он не сообщил, уведомление считается направлено надлежащим образом.

В сообщении должно быть указано место и время подписания акта приема-передачи Объекта Участнику долевого строительства. С момента отправления данного уведомления Застройщик не несет ответственность за просрочку передачи Объекта Участнику долевого строительства.

3.4. Участник долевого строительства считается уведомленным надлежащим образом о необходимости принятия Объекта с даты фактического получения такого уведомления по адресу, указанному в разделе 10 настоящего Договора. В случае если, уведомление направлено по адресу, указанному в разделе 10 настоящего Договора, но не вручено в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному адресу, о чем имеется соответствующая отметка организации почтовой связи; либо Участник долевого строительства отказался от получения уведомления и этот факт зафиксирован; либо несмотря на почтовое извещение, Участник долевого строительства не явился за получением почтовой корреспонденции, Участник долевого строительства считается уведомленным по истечении пяти дней с момента направления уведомления. Также уведомление будет считаться полученным Участником долевого строительства в случае, если оно получено любым лицом, находящимся в момент вручения, по адресу, указанному в разделе 10 Договора.

3.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения указанного сообщения приступить к приемке Квартиры.

3.6. При наличии несущественных и не препятствующих эксплуатации Объекта долевого строительства недостатков, (т.е. недостатков которые не делают непригодными, для

предусмотренного Договором использования Объекта долевого строительства), Участник долевого строительства обязан подписать Акт приема-передачи Объекта.

3.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в части 5 статьи 8 Закона о долевом строительстве) Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. 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 в соответствии с частью 4 статьи 8 Закона о долевом строительстве 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.

3.8. Участник долевого строительства не вправе распоряжаться Объектом, в том числе проводить его перепланировку и переоборудование, до момента государственной регистрации права собственности Участником долевого строительства на Объект. Любые перепланировки, переоборудование, изменения в несущих конструкциях Объекта Участник долевого строительства вправе производить в порядке, установленном действующим законодательством. Риск производства таких работ, их согласование и регистрация в соответствующих органах, ответственность перед третьими лицами возлагается в полном объеме на Участника долевого строительства.

В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов Квартиры, он обязан своими силами и за свой счет в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Квартиру в первоначальное состояние. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Квартиру в первоначальное состояние, при этом Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику затраты, вызванные приведением Квартиры в первоначальное состояние.

3.9. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику по Акту приема-передачи (с момента составления Застройщиком одностороннего Акта) риск случайной гибели Объекта несет Участник долевого строительства.

3.10. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику по Акту приема-передачи (с момента составления Застройщиком одностороннего Акта) бремя содержания Объекта несет Участник долевого строительства, в том числе по исполнению обязанностей технического обслуживания и эксплуатации Квартиры, инженерных коммуникаций и оборудования; возмещения другим лицам вреда, причиненного имуществом, входящим в состав Объекта (строительно-монтажные конструкции, инженерные коммуникации, оборудования, сети и т.п.); осуществления капитального, текущего ремонта и других обязанностей, связанных с получением Объекта Участником долевого строительства.

3.11. Участник долевого строительства приобретает право собственности на Квартиру с момента государственной регистрации акта приема-передачи.

3.12. Участник долевого строительства приобретает долю в праве собственности на общее имущество в Доме одновременно с возникновением права собственности на Квартиру.

3.13. Нежилые помещения (за исключением технических помещений: тепловой пункт, электрощитовая, повысительная насосная станция, машинное отделение лифта, вентиляционные камеры, лифтовая шахта; помещений общего пользования: лестничные клетки, общие коридоры, лифтовые холлы, тамбуры в общедомовых подъездах жилого корпуса, вестибюль; внутренних инженерных сетей: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, радиофикация, телевидение, телефонизация, пожарная сигнализация, кровля, лифты, бытовая и дождевая канализация) не входят в состав общего имущества Многоквартирного дома, в связи с этим право собственности на указанные помещения у Участника долевого строительства на основании настоящего Договора не возникает.

Право собственности на обособленные нежилые помещения не входящие в состав общего имущества Дома, строительство которых не осуществлялось за счет денежных средств, вносимых по отдельным договорам долевого участия в строительстве и в расчет строительства которых суммы долевого взноса не включались, может быть признано за Застройщиком.

3.14. Между Сторонами согласовано, что в случае, если строительство Дома не может быть завершено в срок (в том числе при наступлении форс-мажорных обстоятельств), Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока направляет Участнику долевого

строительства соответствующее уведомление об изменении условий Договора. Участник долевого строительства обязан рассмотреть такое предложение и дать на него письменный ответ не позднее десяти дней с момента получения. Изменение, предусмотренного Договором, срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ.

3.15. Обязательства Застройщика по Договору считаются выполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры, либо составления одностороннего Акта приема-передачи Объекта, в предусмотренных Договором и Законом случаях.

3.16. После подписания Акта-приема-передачи Участник долевого строительства самостоятельно получает технический и кадастровый паспорт на Квартиру, несет все расходы, связанные с оформлением указанных паспортов и государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.

3.17. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Акта приема-передачи Объекта.

4. Гарантии качества, предусмотренные Договором

4.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект, 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 объекта, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

4.2. Между Сторонами согласовано, что свидетельством качества Квартиры, отсутствия существенных недостатков и соответствия ее проекту, техническим нормам и правилам в области строительства, является разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, оформленное в установленном порядке.

4.3. Застройщик вправе самостоятельно в порядке, определенном действующим законодательством Российской Федерации, без согласования с Участником долевого строительства, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, не ухудшающих качество и комплектацию Объекта долевого строительства.

4.4. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого акта приема - передачи объекта долевого строительства в Доме.

Гарантийные сроки на отдельные использованные в Квартире и/или Доме изделия, материалы, оборудование определяются в соответствии с техническими регламентами или гарантией производителей (поставщиков) этих изделий, материалов, оборудования.

4.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации (в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования либо вследствие ненадлежащего его ремонта, перепланировок и переустройств Квартиры, проведенных самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами).

4.6. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве аренды, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

5. Срок действия Договора и его досрочное прекращение

5.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

5.2. Настоящий Договор действует до полного исполнения Сторонами всех своих обязательств.

5.3. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон. Все изменения оформляются письменно, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью Договора.

5.4. Отказ Участника долевого строительства от исполнения настоящего Договора без законных оснований не допускается.

5.5. В случае, если в соответствии Графиком платежей (Приложение 3) уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном п. 5.7 Договора.

5.6. В случае, если в соответствии с Графиком платежей (Приложение 3) уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока платежей более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном п. 5.7 Договора.

5.7. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных пунктами 5.5., 5.6. Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствии неисполнения такого требования. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

5.8. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства о его получении или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

5.9. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

5.10. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным пунктами 5.5., 5.6. Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены Договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

5.11. Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке в случаях и порядке, предусмотренных законодательством.

5.12. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом о долевом строительстве требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

5.13. Если в Квартире были произведены работы по перепланировке и переустройству, ремонтные отделочные работы, то при прекращении настоящего Договора по любым основаниям Участник долевого строительства обязуется компенсировать все затраты Застройщика по восстановлению проектного состояния Квартиры, обоснованные расчетом Застройщика. При этом между Сторонами согласовано, что Застройщик вправе удерживать сумму затрат из денежных средств, подлежащих возврату Участнику долевого строительства.

6. Ответственность Сторон. Порядок разрешения споров

6.1. Участник долевого строительства обязуется до государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить перепланировку и техническое переоборудование Объекта долевого строительства, включая, но не ограничиваясь, возведением внутриквартирных перегородок, изменением разводки инженерных коммуникаций, пробивкой проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д., не осуществлять переустройство или перепланировку, не проводить в Объекте долевого строительства и самих Многоквартирных домах работы, которые затрагивают фасад дома и его элементы (в том числе установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания). В случае нарушения Участником долевого строительства настоящего пункта Застройщик не несет ответственности за задержку сдачи Объекта по Акту законченного строительством Дома, а также Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 20% от цены договора.

6.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.4. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

6.5. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока принятия Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей в последний день срока для принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, от цены Договора за каждый день просрочки.

6.6. Стороны обязуются разрешить все возникшие при исполнении Договора разногласия в обязательном досудебном претензионном порядке. Срок рассмотрения письменной претензии - 30 (тридцать) дней, если иной срок не установлен конкретными условиями Договора или Закона о долевом участии. При не достижении соглашения, в том числе неполучения ответа на претензию - спор подлежит рассмотрению в судебном порядке в Прикубанском районном суде города Краснодара.

7. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

7.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств, перечисленных ниже. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

7.2. Стороны признают форс-мажорными следующие обстоятельства:

- издание нормативно-правового акта, а также действие либо бездействие государственных или местных органов власти, влияющие на ход строительства Дома;
- мятеж, бунт, беспорядки, военные действия и иные общественные события;
- пожары, наводнения, другие стихийные и природные бедствия, погодные условия, препятствующие ведению строительных работ и непосредственно влияющие на ход строительства;
- любые аналогичные события и обстоятельства, выходящие за рамки контроля Сторон.

8. Прочие условия

8.1. Стороны обязуются в согласованные сроки совершать все действия необходимые для государственной регистрации Договора, а именно: обратиться в соответствующий орган по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним с заявлением о государственной регистрации Договора и всеми необходимыми документами.

8.2. Участник долевого строительства обязуется самостоятельно за счет собственных средств или с привлечением сторонних организаций зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства в течение 3 (трёх) месяцев после подписания с Застройщиком Акта приема-передачи Объекта долевого строительства обратившись в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

8.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после полной уплаты им Застройщику цены Договора.

8.4. Объем, условия и момент перехода уступаемых прав требований от Участника долевого строительства к новому Участнику долевого строительства определяется в Договоре уступки прав требований.

8.5. Уступка Участником долевого строительства права требования по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства только после полной уплаты Цены Договора.

8.6. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8.7. Уступка Участником долевого строительства прав требований и (или) перевода долга по нему и т.п., вытекающих из настоящего Договора, третьим лицам допускается только с предварительного письменного согласия Застройщика с последующим предоставлением копии договора (соглашения) Застройщику в течение 3 (трех) календарных дней с момента его государственной регистрации, с отметкой о государственной регистрации (с предоставлением оригинала для сверки), а так же все необходимые сведения о цессионарии (паспортные данные, контактные телефоны, почтовые адреса для направления корреспонденции и иные данные для связи, полные банковские реквизиты). Расходы по государственной регистрации такого договора (соглашения) несет Участник долевого строительства и (или) цессионарий.

8.8. Участник обязан в указанный Застройщика срок являться и присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия, подписывать все документы, необходимые для исполнения настоящего Договора.

8.9. Заключая настоящий договор, Дольщик с целью исполнения настоящего договора дает согласие ООО «Строительная Компания Квартал» на обработку в документальной и/или электронной форме следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество; дата рождения; место рождения; пол; гражданство; паспортные данные, адрес места жительства, дата регистрации по месту жительства; номер телефона, в соответствии с Федеральным законом РФ от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в том числе сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу, за исключением передачи персональных данных без дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства государственным и муниципальным органам управления, правоохранительным органам). Настоящее согласие действует бессрочно.

8.10. Заключая настоящий Договор, Участник долевого строительства уведомлен и заранее дает свое согласие ООО «Строительная Компания Квартал» на последующий раздел/выдел земельного участка под Домом, а также на последующий раздел/выдел земельного участка для размещения инженерных сетей Дома. При разделе/выделе земельного участка под Домом Участник долевого строительства будет иметь соответствующие права на земельный участок, занятый Домом и необходимый для благоустройства его территории.

8.11. Участник долевого строительства не возражает против любых действий Застройщика, обслуживающей организации, иных заинтересованных лиц, связанных с передачей построенных инженерных сетей Объекта на баланс специализированных предприятий города Краснодара.

9. Заключительные положения

9.1. Внесение изменений и дополнений в условия настоящего Договора (кроме условий, порядок изменения которых определен Договором) оформляются по месту нахождения Застройщика или в ином указанном им месте в виде письменного Дополнительного соглашения к Договору, которое вступает в законную силу после государственной регистрации.

9.2. Все уведомления одной Стороны другой будут считаться совершенными надлежащим

образом, если направлены по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу соответствующей Стороны, указанному в главе 10 Договора или вручены Участнику долевого строительства или уполномоченному представителю Застройщика лично под расписку.

9.3. Обо всех изменениях сведений, указанных в главе 10, каждая Сторона обязана немедленно уведомить другую Сторону в устном порядке, одновременно продублировав указанное уведомление в письменном виде в течение 3 (Трех) дней с даты изменения соответствующих сведений.

В случае неисполнения Участником долевого строительства условия, указанного в абзаце первом настоящего пункта, направленная Застройщиком информация о порядке исполнения настоящего Договора по адресу, предусмотренному в Разделе 10 настоящего Договора, считается надлежащим исполнением обязательств Застройщика перед Участником долевого строительства по уведомлению его об обстоятельствах, являющихся существенными для исполнения обязанностей Сторон по настоящему Договору.

9.4. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для регистрирующего органа. Все экземпляры прошиты, пронумерованы, скреплены подписями Сторон, имеют равную юридическую силу, идентичны и являются оригиналами.

9.5. Участник долевого строительства подтверждает, что указанный выше объем информации для него достаточен, и послужил основанием для принятия решения о заключении Договора.

Приложения к Договору:

1. План этажа с выделением на нем Квартиры.
2. Отдельные технические характеристики Объекта долевого строительства.
3. График платежей.

10. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик:

ООО «СК Квартал»

350024, г.Краснодар, ул. Московская, д.146
пом .21

ИНН/КПП: 2311138260/231101001

ОГРН: 1112311007016

р/с 40702810030000031340

Отделение №8619

ПАО Сбербанк г. Краснодар

к/с 30101810100000000602

БИК 040349602

Генеральный директор

_____/Т.Д. Корсантия/

Участник долевого строительства:

_____ г.р.,

место рождения: _____,

паспорт гражданина РФ серии: ____ № ____

выдан _____,

_____ г.,

код подразделения _____,

зарегистрирован(а) по адресу:

Тел. _____

_____/_____/_____

План этажа



Блок-секция __. План __ этажа

Примечание: полосой выделены границы Квартиры № __, расположенной на __ этаже объекта, расположенного по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Тепличная, 62/1, литер «3».

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве № _____
от «__» _____ года

Техническое описание Объекта долевого строительства

Технические характеристики Дома:	
Этажность:	20 этажей (в том числе 19 жилых + подземный этаж).
Конструкция дома:	Железобетонный рамно-связевый каркас. Фундаменты - монолитная железобетонная плита. Наружные стены здания: - бетонные блоки, утеплитель из минераловатных плит и наружный слой из лицевого керамического кирпича; - монолитные железобетонные стены, утеплитель из минераловатных плит, и наружным слоем из лицевого керамического кирпича. Материал поэтажных перекрытий: - монолитные железобетонные перекрытия. Кровля жилого дома – плоская, рулонная, по железобетонной плите перекрытия, с теплоизоляцией из плит «Пеноплекс Кровля» или эквивалент.
Класс энергоэффективности	«В+» Высокий
Сейсмостойкость	7 баллов
Общая площадь жилого здания	40 049,6 кв. м.
Технические характеристики квартиры:	
Назначение объекта долевого строительства:	жилое
Литер	3
Этаж:	-
Подъезд (секция):	-
Проектная площадь Квартиры с учетом Балконов/лоджий/лоджии-балкона:	- кв.м.
Количество жилых комнат:	-
Площадь комнат:	- кв.м.
Площадь помещений вспомогательного использования:	Кухня – - кв.м.; Передняя – - кв.м.; с/у – - кв.м.; Балкон/Лоджия/Лоджия-Балкон – - кв.м.
Лоджия/балкон Лоджия-балкон:	Без остекления, без стяжки, без штукатурки
Внутриквартирная отделка:	Штукатурка стен предчистовая, устройство откосов. Монолитные ж/б конструкции (стены) не оштукатурены, без отделки.
Полы:	Черновые полы - (полусухая цементно-песчаная стяжка).
Входная дверь:	Металлическая
Канализация:	Стояки из полиэтиленовых труб с заглушками.
Водоснабжение:	Стояки холодной и горячей воды без внутренней разводки, с установкой счетчиков холодной и горячей воды и запорной арматуры.

Электроснабжение:	Без внутриквартирной разводки, без установки розеток и выключателей. Установка квартирного щитка.
Отопление:	Горизонтальная поквартирная разводка (в стяжке), установка радиаторов.
Потолки:	Монолитные перекрытия, без отделки.
Внутриквартирные двери:	Не устанавливаются.
Санитарные узлы:	Стены не оштукатурены, без отделки; черновые полы с гидроизоляцией и полусухой цементно-песчаной стяжкой.
Материал оконных блоков и дверей на балкон:	Металлопластиковые с однокамерным стеклопакетом
Высота потолков:	Ориентировочно 2,70 м
Материал стен внешних/Стен межкомнатных:	Монолит, газоблок/бетонный блок
Наличие сантехнических приборов:	Нет
Наличие электрической плиты:	Нет

Приложение № 3
к Договору участия в долевом строительстве № _____
от «__» _____ года

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Общая цена Договора составляет: _____ (_____)
рублей _____ копеек, с учетом балконов/лоджий/лоджии-балкона. НДС не
предусмотрен.

Данная сумма должна быть внесена после государственной регистрации настоящего Договора. Оплата Цены Договора производится безналичным перечислением денежных средств на расчетный счет Застройщика либо иным способом, не противоречащим действующему законодательству РФ.

Сумма и сроки оплаты по настоящему Договору отражены в таблице:

№ п-п	Наименование платежа	Сумма, руб.	Срок внесения платежа
1	Уплата цены по договору	-	В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора

Настоящий График платежей устанавливает договорную стоимость, определенную сторонами, условия ее внесения и сроки внесения оплаты.

Цена, установленная в настоящем Графике платежей является окончательной и подлежит изменению только на условиях настоящего Договора.

Подписи Сторон:

**Застройщик
Генеральный директор
ООО «СК Квартал»**

_____ /Т.Д. Корсантия/

**Участник долевого
строительства**

_____ / _____ /