

ДОГОВОР № _____
долевого участия в строительстве жилого дома

г. Краснодар

« ____ » _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Краснодарское Строительное Объединение», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Стабровской Натальи Игоревны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и гражданин Российской Федерации _____, _____ года рождения, пол: _____, место рождения: _____, паспорт серия _____ номер _____, выдан _____, дата выдачи: _____ года, код подразделения _____, адрес регистрации и места проживания: _____,

_____ именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе далее именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Договор заключен в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Федеральный закон №214-ФЗ), Гражданским кодексом Российской Федерации, а также другими нормативно-правовыми актами, действующими на территории Российской Федерации.

1.2. Основанием для заключения настоящего договора являются:

1.2.1. Разрешение на строительство от 07.09.2016 № RU23306000-4645-p-2016, выдано Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар.

1.2.2. Договор аренды земельного участка от 09.07.2015 № 3, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 21.07.2015, номер регистрации 23/001/814/2015-2253/2, согласно которому Застройщику на праве аренды принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0000000:14855, площадью 15279 кв.м, расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Воронежская, 47/Д, категория – земли населенных пунктов, разрешенное использование – жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения: многоэтажные жилые дома,.

1.2.3. Положительное заключение негосударственной экспертизы № 23-1-4-0212-15 от 14.09.2015 г., № 23-2-1-2-0077-16 от 31.05.2016 г.

1.2.4. Проектная декларация, размещенная в сети Интернет по адресу: www.Jkfn.ru.

2. Предмет договора

2.1. Застройщик обязуется, в предусмотренный настоящим договором срок, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать Участнику долевого строительства его долю, определенную в п. 2.3. настоящего договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.2. Многоквартирный дом **Литер 12 БЛОК СЕКЦИЯ 1**, расположен на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0000000:14855, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Воронежская, 47/Д, на котором будет осуществляться строительство: «Комплекса многоэтажных жилых домов по ул. Воронежской, 47/Д, г. Краснодар, Литер 12, 15. Литер 12 (1 этап) (Корректировка)», «Комплекса многоэтажных жилых домов по ул. Воронежской, 47/Д, г. Краснодар, Литер 12, 15. Литер 15 (II этап) (Корректировка)», Подземного паркинга, ориентировочная площадь застройки Подземного паркинга: 3 248, 96 м²,

По настоящему договору Застройщик привлекает Участника долевого строительства к финансированию строительства **многоквартирного дома Литер 12 БЛОК СЕКЦИЯ 1, этажностью 17 этажей, площадью жилого здания 9852,49 м², входящего в состав объекта капитального строительства «Комплекс многоэтажных жилых домов по ул. Воронежской, 47/Д, г. Краснодар, Литер 12, 15. Литер 12 (1 этап) (Корректировка)», далее по тексту – Объект.**

Вышеуказанный адрес является строительным адресом строящегося Объекта. После получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию ему будет присвоен административный адрес. После присвоения административного адреса дома номер Квартиры может измениться.

2.3. Объектом долевого строительства, передаваемым по настоящему договору, в соответствии с проектной документацией, является:

Квартира условный № _____, _____ комнатная;
Этаж _____;

Литер 12;

Блок секция 1;

Подъезд 3;

Проектная Общая площадь – _____ м²;

Проектная Жилая площадь – _____ м²;

далее по тексту – Квартира.

2.4. Заключая настоящий договор, Стороны:

под «проектной общей площадью» понимают - площадь, определенная в проектной документации Многоквартирного дома с учетом площади лоджий с понижающим коэффициентом 0,5 и (или) площадь балконов, террас с понижающим коэффициентом 0,3;

под «общей площадью» квартиры понимают – площадь, которая установлена по результатам технической инвентаризации (БТИ), проведенной по окончании строительства без учета площади лоджий, балконов и террас;

под «фактической общей площадью» квартиры понимают – площадь, которая установлена по результатам технической инвентаризации, проведенной по окончании строительства с учетом площади лоджий с понижающим коэффициентом 0,5 и (или) площадь балконов, террас с понижающим коэффициентом 0,3.

2.5. Квартира передается Участнику долевого строительства со следующими элементами внутренней отделки и комплектации:

- установка металлической входной двери;
- установка окон (металлопластик);
- установка балконных дверей из ПВХ;
- стяжка на полах;
- гидроизоляция полов в санузлах;
- монтаж системы отопления с установкой радиаторов;
- монтаж системы вентиляции без решеток;
- монтаж системы водоснабжения: стояки холодной и горячей воды из труб ПВХ с врезанными патрубками и запорной арматурой, без внутриквартирной разводки;
- установка общеквартирных и внутриквартирных счётчиков холодной и горячей воды;
- монтаж системы канализации: стояки с отводами, без внутриквартирной разводки;
- монтаж системы электроснабжения: прокладка электропроводки от этажного щита в квартиру;
- установка электрического счётчика в шкафу щитка (расположенный в поэтажном общем коридоре);
- ввод системы домофона;
- устройство системы противопожарной сигнализации: смонтированные на потолке в комнатах и кухне датчики задымления, с подключением в общей системе;

2.6. По окончании строительства и сдачи Объекта в эксплуатацию при условии 100% выполнения Участником долевого строительства обязательства по финансированию, согласно условиям настоящего договора, Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации.

2.7. В счет вносимых Участником долевого строительства финансовых средств Застройщик осуществляет расходы, связанные:

- со строительством (созданием) Объекта, согласно утвержденной проектно-сметной, технической документации и вводом его в эксплуатацию (включая общее имущество);
- со строительством и реконструкцией инженерной инфраструктуры, обеспечивающей функционирование Объекта, согласно техническим условиям, выданным эксплуатирующими службами;
- с работами по освоению и инженерной подготовке земельного участка, отведенного под строительство Объекта и вводом его в эксплуатацию;
- с оформлением проектной, технической, правовой и иной документации, связанной со строительством Объекта и инженерных сетей к нему;
- с благоустройством и озеленением территории, отведенной под строительство Объекта;
- с работами по инженерному оборудованию, переносу и строительству инженерных сетей, обеспечивающих функционирование Объекта;
- с финансовыми затратами по приобретению прав на земельный участок, существующих строений и инженерных коммуникаций, расположенных на нем;
- с затратами Застройщика на рекламу;
- с иными затратами Застройщика, необходимыми для создания и ввода в эксплуатацию Объекта.

3. Цена договора

3.1. Цена настоящего договора определена Сторонами как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта, а также на оплату услуг Застройщика (вознаграждение Застройщика в размере 5 % от цены настоящего договора).

Цена настоящего Договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и права собственности Стороны 2, как участника долевого строительства, на Объект долевого строительства; расходы за услуги органов БТИ по технической инвентаризации Объекта долевого строительства; расходы по оплате городской, междугородной и международной телефонной связи (в случае оборудования Объекта долевого строительства средствами связи); расходы за услуги и работы по управлению имуществом Жилого дома; расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт Объекта долевого строительства и общего имущества Жилого дома; расходы за коммунальные и эксплуатационные услуги, в том числе расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Объекта долевого строительства, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Жилого дома и прилегающей к нему территории расходы по охране Дома и Объекта долевого строительства, и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества Жилого дома и Объекта долевого строительства и обеспечением функционирования Жилого дома и Объекта долевого строительства в соответствии с их назначением, возникающие после ввода Жилого дома в эксплуатацию.

3.1.1. Общая цена Договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек.

Стоимость 1 кв.м. составляет _____ (_____) рублей 00 копеек.

3.1.2. Уплата цены Договора производится Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика (с обязательным указанием в графе «назначенный платеж» ФИО Участника долевого строительства, даты и номера настоящего Договора) в иной форме, не запрещенной законодательством Российской Федерации, в срок **не позднее 5 (пяти) календарных дней** с момента государственной регистрации настоящего договора.

3.2. При заключении настоящего Договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность некоторого расхождения в размерах проектной общей площади Квартиры, которая взята Сторонами за основу для расчетов по настоящему Договору, и фактической общей площадью Квартиры, которая установлена по результатам технической инвентаризации (БТИ), проведенной по окончании строительства Объекта. В связи, с чем Стороны договорились о следующем порядке окончательных расчетов:

3.2.1. В случае, если по итогам технической инвентаризации (БТИ) сумма фактической общей площади Квартиры окажется меньше проектной общей площади, оговоренной в настоящем Договоре и Приложении № 1 к нему, на 0,5 кв.м или менее, Участник долевого строительства не вправе требовать соразмерного уменьшения общей цены договора.

Если сумма фактической общей площади Квартиры окажется меньше проектной общей площади, оговоренной в настоящем Договоре и Приложении № 1 к нему, более чем на 0,5 кв.м., Участник долевого строительства вправе требовать соразмерного уменьшения общей цены договора, исходя из цены за один квадратный метр, определенной п. 3.1.1. настоящего договора, умноженной на разницу между указанными площадями.

Рассчитанную в соответствии с настоящим пунктом сумму Застройщик обязуется перечислить Участнику долевого строительства на указанный им расчетный счет в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения Застройщиком письменного требования Участника долевого строительства и прилагаемых к нему копии документов с результатами технической инвентаризации (БТИ) и реквизитами расчетного счета для перечисления рассчитанной в соответствии с настоящим пунктом суммы денежных средств.

3.2.2. В случае, если по итогам технической инвентаризации сумма фактической общей площади Квартиры окажется больше проектной общей площади, оговоренной в настоящем Договоре и Приложении № 1 к нему, на 0,5 кв.м или более, Участник долевого строительства обязуется доплатить Застройщику разницу, рассчитанную исходя из цены за один квадратный метр, определенный п. 3.1.1. настоящего договора умноженной на разницу между указанными площадями.

Рассчитанную в соответствии с настоящим пунктом сумму Участник долевого строительства обязуется перечислить Застройщику на указанный в настоящем Договоре расчетный счет в течение 10 (десяти) банковских дней с момента получения Участником долевого строительства письменного требования Застройщика.

4. Обязательства и гарантии Застройщика

4.1. Срок начала строительства Объекта – 07.09.2016 г.

Срок окончания строительства Объекта - I квартал 2020 года.

Срок передачи объекта Участнику долевого строительства - I квартал 2020 года.

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

4.2. Застройщик гарантирует, что:

4.2.1. Квартира, указанная в п. 2.3. настоящего договора, относится к доле Участника долевого строительства.

4.2.2. Права на вышеуказанную долю на дату подписания настоящего договора и на момент государственной регистрации прав не обременены никакими претензиями третьих лиц, не заложены, под арестом и запрещением не состоят, не переданы в доверительное управление, на них не наложены государственные или иные санкции.

4.3. Застройщик возлагает на себя гарантийные обязательства по Объекту на срок 5 (пять) лет с даты ввода Объекта в эксплуатацию, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется с даты ввода Объекта в эксплуатацию.

Гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию жилого помещения (квартиры): двери, включая дверные ручки, сантехнику, окна, трубы, электропроводку и иные материалы будет равняться гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.4. Способы обеспечения исполнения обязательств по договору в соответствии со ст.12.1 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»:

4.4.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору с момента государственной регистрации договора у Участника долевого строительства считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и иных объектов недвижимости, в составе которых будет находиться объект долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве аренды, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом.

4.4.2. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Настоящему договору Застройщик до государственной регистрации Договора осуществляет страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения, путем заключения договора страхования (Генеральный Договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве

№ _____ от «___» _____ 20___ г. Страховщик – Общество с ограниченной ответственностью _____, ОГРН _____ ИНН _____, Лицензия на осуществление страхования серии _____ от _____. 20___ г.

Участник долевого строительства, подписанием настоящего Договора подтверждает, что с условиями страхования ознакомлен.

4.5. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по акту приема-передачи объекта долевого строительства (далее по тексту – акт приема-передачи), подписываемому Сторонами после получения Застройщиком, в установленном порядке, разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

В акте приема-передачи объекта долевого строительства указывается дата передачи, основные характеристики объекта долевого строительства, а также прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является его неотъемлемой частью.

4.6. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры (объекта долевого строительства).

5. Обязательства Участника долевого строительства

Участник долевого строительства обязуется:

5.1. Обеспечить своевременное финансирование строительства Объекта, указанного в п. 2.3. настоящего договора, в объеме, определяемом п. 3.1.1. настоящего договора.

5.2. Осуществить расчет с Застройщиком средствами в порядке и сроки, указанные в разделе 3 настоящего договора.

5.3. Присутствовать при всех мероприятиях, требующих участия Участника долевого строительства, подписывать все необходимые документы, требующиеся для оформления права долевого участия (переуступки), собственности на Квартиру.

5.4. Принять Квартиру по Акту приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения сообщения от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, но не позднее срока, предусмотренного пунктом 4.1. Договора (в зависимости от того, какой из этих сроков наступит ранее).

Участник долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня получения сообщения от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче до подписания акта приема-передачи, вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, при этом обязуется в течение 3 (трех) календарных дней после получения сообщения от Застройщика об устранении выявленных недостатков, принять Объект долевого строительства с составлением Акта приема-передачи.

При уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный настоящим договором срок, Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим договором срока для передачи Объекта долевого строительства участнику долевого строительства, составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

5.5. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения, бремя содержания Объекта долевого строительства, самостоятельно оплачивать коммунальные услуги и иные услуги по содержанию Объекта долевого строительства (включая расходы на содержание общего имущества Многоквартирного дома) и придомовой территории пропорционально своей доле, а также выполнять другие обязательства, связанные с использованием Объекта долевого строительства, предусмотренные действующим жилищным законодательством Российской Федерации, с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.6. Обратиться в разумный срок в орган, осуществляющий государственную регистрацию, в порядке, установленном действующим законодательством для регистрации права собственности на Квартиру.

5.7. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, соглашений об изменении или расторжении договора и права собственности на передаваемый Объект долевого строительства, а также оплату услуг органа технической инвентаризации в части доли общей площади Квартиры, получаемой в результате финансирования строительства Объекта, самостоятельно и за свой счет.

5.8. Нести расходы по эксплуатации дома (Объекта) и придомовой территории на основании действующих расценок, подписать в разумный срок с организацией, принявшей дом на баланс или во временное управление, соглашение о долевом участии в содержании и ремонте общей долевой собственности, техническом обслуживании дома (Объекта) и придомовой территории, с момента передачи Объекта долевого строительства (согласно ст. 39 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ).

Осуществить предварительную (за календарный квартал) оплату расходов по техническому обслуживанию дома, эксплуатационные и коммунальные услуги, исходя из среднегородских расчетных ставок на расчетный счет организации, принявшей дом на баланс или во временное управление с момента подписания акта приема-передачи до момента оформления права собственности на Квартиру, по согласованию Сторон.

5.9. Не производить перепланировку внутренних помещений квартиры, общих мест пользования, не производить перенос стен, дверных проемов, вытяжных коробов, приборов учета коммунальных услуг, остекление балконов и лоджий, не демонтировать датчики противопожарной сигнализации.

В случае осуществления ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство квартиры, Участник долевого строительства обязан осуществить соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах.

5.10. Не причинять вреда общему имуществу (лестничные клетки, холлы, лифты, подвальное помещение, клумбы, дорожное покрытие и др.), вывозить строительный мусор в специальных мешках самостоятельно.

5.11. 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.

5.12. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме цены договора (раздел 3 настоящего договора) и подписания с Застройщиком акта приема-передачи Квартиры по настоящему договору.

6. Ответственность сторон

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры Застройщик уплачивает неустойку (пени) в размере 1/150 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

6.4. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения договора по основаниям, предусмотренным пунктом 9.1 настоящего договора, 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 1/150 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств в счет цены договора до дня их возврата Застройщиком.

6.5. В случае нарушения Застройщиком предусмотренных срока возврата Участнику долевого строительства денежных средств или срока зачисления этих средств в депозит нотариуса Застройщик уплачивает проценты на эту сумму за пользование чужими денежными средствами в размере 1/150 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем истечения срока возврата Застройщиком денежных средств Участнику долевого строительства или срока зачисления этих средств в депозит нотариуса.

6.6. При расторжении Договора по основаниям, предусмотренным п. 9.3. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику штраф в размере 10 (десяти) процентов от цены настоящего Договора. Сумма штрафа уплачивается Участником долевого строительства в бесспорном порядке в момент возврата ему уплаченных платежей по настоящему Договору.

6.7. За нарушение пункта 9.10. настоящего договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 10 000 (десяти тысяч) рублей 00 копеек.

7. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор).

7.1. Стороны по настоящему договору освобождаются от ответственности за невыполнение взятых на себя обязательств, если это вызвано наступлением форс-мажорных обстоятельств. Наступление форс-мажорных обстоятельств, приостанавливает исполнение Сторонами обязательств по Договору. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие как: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности: пожары, техногенные катастрофы; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

7.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

7.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему договору, обязана не позднее 10 (Десяти) рабочих дней известить другую Сторону в письменной

форме о характере обстоятельств непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора с приложением документа, подтверждающего наступление таких обстоятельств, выданного соответствующим компетентным органом.

7.4. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанные обстоятельства, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему договору.

8. Особые условия

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

8.2. Заключая настоящий договор, стороны не считают нарушением данного договора отклонение фактической общей площади Квартиры от проектной общей площади в пределах 5% (пяти процентов).

8.3. По окончании строительства разница между средствами, привлеченными от участников долевого строительства и суммой фактических затрат на строительство (экономия от строительства) остается в распоряжении у Застройщика.

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

В случае если строительство жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий договора (письмо).

Участник долевого строительства обязан в 10-дневный срок с момента получения предложения рассмотреть его и направить в адрес Застройщика письменный ответ. В случае неполучения ответа от Участника долевого строительства в установленный срок, Застройщик считает, что согласие на предложение со стороны Участника долевого строительства получено и данное письмо застройщика об изменении срока строительства влечет изменения условий договора о сроках исполнения обязательства. При осуществлении этого права Застройщик должен действовать добросовестно и разумно в пределах, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Договором.

8.5. Участник долевого строительства осведомлен и согласен с тем, что многоквартирный дом Литер 12 Блок секция 1, расположен на земельном участке с кадастровым номером 23:43:000000:14855, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Воронежская, 47/Д, на котором будет осуществляться строительство «Комплекса многоэтажных жилых домов по ул. Воронежской, 47/Д, г. Краснодар, Литер 12, 15. Литер 12 (1 этап) (Корректировка)», «Комплекса многоэтажных жилых домов по ул. Воронежской, 47/Д, г. Краснодар, Литер 12, 15. Литер 15 (II этап) (Корректировка)», Подземного паркинга, ориентировочная площадь застройки Подземного паркинга: 3 248, 96 м², а также Квартира, права на которую он приобретает по настоящему договору, включена в единый комплекс недвижимого имущества: «Комплекс многоэтажных жилых домов по ул. Воронежской, 47/Д, г. Краснодар, Литер 12, 15. Литер 12 (1 этап) (Корректировка)», и обязуется не препятствовать строительству и эксплуатации по завершению строительства всех объектов.

8.6. В целях сохранения единого архитектурного облика Объекта, утвержденного главным архитектором города, Участнику долевого строительства запрещается производство работ по изменению фасада здания.

8.7. Отделочные и специальные работы в квартире, подлежащей передаче в собственность Участника долевого строительства, Застройщиком не производятся. Отделочные и специальные работы в своей квартире осуществляет Участник долевого строительства.

8.8. В процессе осуществления деятельности по созданию Объекта Застройщик при необходимости имеет право изменить проектное решение, график строительства, в том числе и расчетный срок окончания строительства.

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

8.10. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности переходят к наследникам в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

8.11. Любая из Сторон, изменившая в период действия настоящего договора почтовые реквизиты, обязана в 7-дневный срок сообщить новые почтовые реквизиты другой Стороне в письменном виде.

9. Порядок расторжения договора и уступка права

9.1. Настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Участника долевого строительства в случае:

а) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;

б) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных ч.2. ст. 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

в) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

г) нарушения застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 3 ст. 15.1. Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

д) в иных установленных Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ случаях.

9.2. Настоящий договор может быть расторгнут по требованию Участника долевого строительства в судебном порядке в случае:

а) прекращения или приостановления строительства жилого дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Квартира не будет передана Участнику долевого строительства;

б) существенного изменения проектной документации, в том числе существенного изменения размера Квартиры;

в) изменения назначения общего имущества или нежилых помещений, входящих в состав жилого дома;

г) в иных установленных Федеральным законом №214-ФЗ случаях.

9.3. Настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Застройщика в случаях просрочки внесения платежа Участником долевого строительства в течение более чем три месяца (единовременное внесение платежа) или систематического нарушения сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа более чем три месяца (рассрочка, отсрочка) и иных случаях предусмотренных законодательством РФ;

9.4. В случаях, предусмотренных пунктом 9.3. Застройщик вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке не ранее чем через 30 дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства требования о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях его неисполнения.

9.5. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора, в случаях, предусмотренных настоящим Договором и Федеральным законом № 214-ФЗ, если Участник долевого строительства в течение 20 (двадцати) календарных дней, (в случае расторжения в судебном порядке 10 (десяти) календарных дней), не обратился к Застройщику за получением своих денежных средств, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения срока, предусмотренного этим пунктом, зачисляет денежные средства и проценты в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщает Участнику долевого строительства.

9.6. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора, в случаях, предусмотренных настоящим Договором и Федеральным законом № 214-ФЗ, договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора.

9.7. Договор может быть расторгнут по соглашению сторон. Вопросы компенсации затрат и возмещения убытков, иные взаимные претензии оформляются соглашением о расторжении договора.

9.8. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ и после письменного согласия с Застройщиком.

9.9. Уступка прав по настоящему договору подлежит государственной регистрации.

9.10. О государственной регистрации перехода прав по настоящему договору Участник долевого строительства в 10-дневный срок со дня регистрации договора уступки права обязан в письменной форме уведомить Застройщика.

10. Заключительные положения

10.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.2. Все споры и разногласия разрешаются сторонами путем переговоров. Обязателен досудебный претензионный порядок урегулирования споров. Мотивированный ответ на претензию

направляется в течение 20 календарных дней с даты получения претензии. В случае невозможности решения спорных вопросов путем переговоров и претензионным путем они разрешаются в судебном порядке. Стороны настоящим договором предусматривают договорную подсудность по месту нахождения Застройщика.

10.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон и зарегистрированы в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

10.4. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или Договор связывают наступление гражданско-правовых последствий для другой стороны, должны направляться только одним из следующих способов:

- с нарочным (курьерской доставкой). Факт получения документа должен подтверждаться распиской стороны в его получении. Расписка должна содержать наименование документа и дату его получения, Ф.И.О., должность и подпись лица, получившего данный документ;

- заказным письмом с уведомлением о вручении (надлежащим уведомлением будет считаться документ, подтверждающий направление заказного письма).

10.5. С момента подписания настоящего договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон утрачивают силу и не могут использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста Договора.

10.6. В соответствии со ст. 139 Гражданского кодекса РФ, Стороны обязуются не разглашать полученную друг от друга информацию, связанную с выполнением данного Договора, которая может быть признана конфиденциальной, и разглашение которой может привести к невозможности выполнения обязательств по Договору одной из Сторон.

10.7. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства дает Застройщику согласие на обработку его персональных данных в соответствии с Федеральным законом РФ от 27.07.2006г. № 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).

10.8. Юридически значимые сообщения направляются исключительно предусмотренными Договором способами. Направление сообщения иным способом не может считаться надлежащим.

Все юридически значимые сообщения должны направляться исключительно по почтовому адресу, который указан в разделе Договора " Адреса, реквизиты и подписи Сторон ". Направление сообщения по другим адресам не может считаться надлежащим.

Если иное не предусмотрено законом, все юридически значимые сообщения по Договору влекут для получающей их стороны наступление гражданско-правовых последствий с момента доставки соответствующего сообщения.

Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если не исполнено обязательство, предусмотренное п. 8.11. настоящего Договора, а также если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

10.9. Настоящий договор составлен в 3 (трех) подлинных, имеющих одинаковую юридическую силу экземплярах: по одному для каждой из Сторон, один экземпляр для регистрирующего органа.

11. Приложения к настоящему договору

11.1. Приложение № 1: План, комплектация и характеристики жилого помещения (квартиры), на 2 л.

11.2. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

12 Адреса, реквизиты и подписи Сторон

**ЗАСТРОЙЩИК
ООО «КСО»**

Юр. адрес: 350011, г. Краснодар, ул.
Воронежская, 47
ИНН 2309136314 КПП 230901001
ОГРН 1132309003210 ОКПО 16853236
Расчетный счет № 40702810530000013994,
В Отделении №8619 Сбербанка России
г. Краснодар
БИК 040349602
к/с № 30101810100000000602

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Генеральный директор

_____ **Н.И. Стабровская** _____

Приложение № 1
к договору № _____ долевого участия в строительстве

**План, комплектация и характеристики жилого помещения (квартиры),
являющейся частью Объекта долевого строительства:**

Литер: 12

БС: 1

Этаж: _____

Квартира, условный № _____

(Граф. план этажа)

Комплектация и характеристики жилого помещения (квартиры), являющейся частью Объекта долевого строительства	
Внутриквартирные двери	не предусмотрено
Перегородки	керамзитобетонные блоки
Счетчики электроэнергии	установка
Отопление	монтаж системы отопления с установкой радиаторов (конвекторов), в соответствии с проектом
Водоснабжение	Стояки холодной и горячей без запорной арматуры, с установкой счетчиков холодной и горячей воды.
Канализация	Стояки из полиэтиленовых труб ГОСТ 22689-89 с заглушками

Основные характеристики многоквартирного дома	
Фундаменты	сваи ж.б. забивные
Лестницы	монолитные ж.б.
Перекрытия этажей	монолитные ж.б.
Внутренние перегородки	керамзитобетонные блоки
Окна	металлопластиковые
Двери входные подъездные/	металлические
Несущие конструкции	монолитные ж.б.
Ограждающие конструкции	многослойные отвечающие современным требованиям по термическому сопротивлению
Наружная поверхность фасада	вентилируемый фасад с облицовочным слоем из керамогранитной плитки и утеплителем из каменной ваты. толщ. 100мм.
Сейсмостойкость	7 баллов
Класс энергетической эффективности	В (высокий)
Этажность	17 этажей
Площадь жилого здания, м ²	9852,49

**ЗАСТРОЙЩИК
ООО «КСО»**

Юр. адрес: 350011, г. Краснодар, ул.
Воронежская, 47

ИНН 2309136314 КПП 230901001

ОГРН 1132309003210 ОКПО 16853236

Расчетный счет № 40702810530000013994,

В Отделении №8619 Сбербанка России
г. Краснодар

БИК 040349602

к/с № 30101810100000000602

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Генеральный директор

_____ **Н.И. Стабровская** _____