

**ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № _____**

город Новороссийск

«___» _____ 201__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Август», зарегистрировано Межрайонной Инспекцией Федеральной налоговой службы № 16 по г. Краснодару 22.04.2016г. за ОГРН 1162375011567, ИНН 2308230515, КПП 230801001, место нахождения: 350063, Россия, г. Краснодар, ул. Кубанская Набережная, д. 37/12, кв. 55, в лице Генерального директора Чабанова Василия Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

Гражданка _____, _____ года рождения, место рождения _____, пол — _____, гражданство — _____, паспорт _____ выдан _____ г. _____, код подразделения _____, зарегистрирован по месту пребывания по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, вместе именуемые **Стороны**, а по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Земельный участок** - земельный участок общей площадью 2665 кв.м., кадастровый номер 23:47:0117031:1520, категория земель: земли населенных пунктов — малоэтажные многоквартирные жилые дома секционного типа, расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Цемдолина, ул. Красина, принадлежащий Застройщику на праве аренды на основании договора аренды земельного участка от 15.06.2016г.

1.2. **Жилой дом** – малоэтажный многоквартирный жилой дом секционного типа (литер 2), строящийся с привлечением денежных средств Участника по строительному адресу: **Российская Федерация, Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Цемдолина, ул. Красина** (почтовый адрес уточняется по окончании строительства).

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

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

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

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

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

1.8. **Проектная общая площадь объекта** – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3. Определенная настоящим пунктом Проектная общая площадь объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с общей площадью Объекта по данным обмеров юридического лица, оказывающего услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, на основании фактически полученных поэтажных планов и экспликаций.

1.9. **Фактическая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон** – сумма площадей всех частей помещения, определенная по результатам обмеров, произведенных по заказу Застройщика уполномоченными органами технической инвентаризации, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3. Определенная настоящим пунктом фактическая общая площадь объекта после обмеров юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, может не совпадать с проектной общей площадью Объекта.

1.10. **Цена Договора** — денежная сумма, подлежащая оплате Участником Застройщику в рамках строительства (создания) объекта долевого строительства. Цена Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика (вознаграждение Застройщика).

1.11. **Экономия Застройщика** — денежная сумма, составляющая разницу между расходами Застройщика на строительство (создание) объекта долевого строительства и суммой денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства, выплаченной Участником Застройщику по настоящему договору.

2. ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон о долевом участии»).

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

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

2.3.1. Разрешение на строительство № 23-308000-1287-2016 от 25.07.2016 г., выданное Управлением архитектуры и градостроительства муниципального образования г. Новороссийск Краснодарского края.

2.3.2. Договор аренды земельного участка от 15.06.2016г., зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 05.07.2016 г. сделана запись регистрации № 23/001/849/2016-2930.

2.3.3. Проектная декларация, опубликованная на сайте: жкмелодиялеса.рф 29.08.2016г.

2.4. Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник ознакомился с содержанием документов, указанных в п. 2.3. настоящего Договора, а также Застройщик довел до сведения Участника долевого строительства условия страхования и сведения о страховой организации (далее - Страховщик), которая осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц в предусмотренный настоящим Договором срок построить Жилой дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику по акту приема-передачи расположенный в Жилом доме Объект, а Участник обязуется принять в установленном порядке Объект и уплатить обусловленную настоящим Договором цену.

3.2. Основные характеристики Жилого дома:

Вид и назначение	
Этажность	
Общая площадь	
Материалы наружных стен и поэтажных перекрытий	
Класс энергоэффективности и сейсмостойкости	

3.3. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника в будущем возникнет право собственности на Объект долевого строительства, имеющий следующие характеристики:

Проектный номер Объекта	
Этаж	
Количество комнат	
Секция	
Литер	
Общая проектная площадь Объекта, без учета площади балконов и лоджий (кв.м)	
Жилая проектная площадь Объекта (кв.м)	
Проектная площадь лоджии (общая / с понижающим коэффициентом 0,5) (кв.м)	
Проектная площадь балкона (общая / с понижающим коэффициентом 0,3) (кв.м)	
Общая проектная площадь Объекта: всего, с понижающим коэффициентом площади балкона/лоджии (кв.м)	

План Объекта согласован Сторонами в Приложении № 1 к настоящему Договору. Технические характеристики Объекта указаны в Проектной декларации, размещенной в сети Интернет на сайте жкмелодиялеса.рф а именно:

- наличие центральных коммуникаций (систем электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, канализации)
- полы: сухая стяжка

- стены и перегородки: гипсовая штукатурка. Устройство межкомнатных перегородок и перегородок, ограничивающих санузлы и кухни, выполняются в объеме проекта. Все последующие работы по доведению помещений до полной готовности выполняются участниками долевого строительства самостоятельно
- потолки: без подготовки под отделку (бетонная поверхность, очищенная от наплывов раствора, крепежных элементов опалубки)
- входные двери: металлические
- межкомнатные двери: отсутствуют
- окна: металлопластиковые, однокамерные
- балкон или лоджия: застеклен(а), без отделки
- кровля: плоская не эксплуатируемая
- установлены радиаторы отопления с разводкой
- помещение санузла: без стяжки и без штукатурки
- наличие водопровода и канализации: устанавливаются приборы учета холодной и горячей воды, без трубной разводки по квартире и без установки санитарного фаянса и ванны. Все последующие работы по устройству трубных разводов для подключения сантехприборов выполняются участниками долевого строительства самостоятельно
- электроснабжение: электросчетчик с автоматами и устройством защитного отключения в этажном распределительном щитке, без разводки и установки электрофурнитуры. Выполняется подводка силовой электрической сети в квартиру без установки внутриквартирного щитка. Электрические плиты не поставляются и не устанавливаются. Все последующие работы по устройству электрической разводки для подключения электроприборов выполняются участниками долевого строительства самостоятельно
- перегородки межкомнатные и ограничивающие санузлы и кухни - блок стеновой (из отсева). Все последующие работы по доведению помещений до полной готовности выполняются участниками долевого строительства самостоятельно.

В процессе создания объекта недвижимости могут быть допущены отдельные отступления в элементах отделки от вышеприведенных показателей, не снижающие качества и (или) стоимости отделки квартиры в сравнении с отделкой по вышеприведенным показателям

3.4. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) с момента государственной регистрации договора о долевом участии Земельный участок будет считаться находящимся в залоге у Участников долевого строительства (залогодержателей). Стороны пришли к соглашению, что залог в пользу Участника не будет распространяться на здания, строения и сооружения, возведенные на Земельном участке, за исключением объектов, указанных в ст.13 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г.

3.5. Застройщик гарантирует отсутствие иных договоров участия в долевом строительстве, заключенных в отношении Объекта, а также каких-либо обременений правами третьих лиц и иных правовых ограничений на дату подписания настоящего Договора. После подписания настоящего Договора Застройщик обязуется не осуществлять действий, связанных с возможным обременением правами третьих лиц на Объект.

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

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора на момент заключения настоящего договора составляет _____ (_____) рублей **00 копеек**, НДС не **облагается**. Цена Договора рассчитана посредством умножения Общей проектной площади Объекта с понижающим коэффициентом площади балкона (лоджии) на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 4.2 Договора.

Цена Договора включает:

- денежные средства на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства в размере 90%, что составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек**, НДС не облагается;

- денежные средства на оплату услуг Застройщика (вознаграждение Застройщика) в размере 10%, что составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек**, НДС не облагается. Денежные средства, полученные на оплату услуг Застройщика, расходуются им по своему усмотрению.

Цена Договора является ориентировочной и корректируется в соответствии с пп.4.5-4.7 Договора.

Цена Договора не включает государственные пошлины, связанные с государственной регистрацией Договора, которые Стороны оплачивают в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек**, НДС не облагается.

Стоимость одного квадратного метра, определенная в настоящем пункте, в рамках настоящего Договора является фиксированной и изменению не подлежит.

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

- возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, прав на земельный участок;
- возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) объекта долевого строительства;
- строительство (создание) объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией и (или) возмещение затрат на его строительство (создание);
- строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) объекта долевого строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
- возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) объекта долевого строительства 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.

4.4. В случае неиспользования Застройщиком полностью суммы на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства (п 4.1. Договора), неиспользованная часть с даты передачи объекта долевого строительства Участнику остается в распоряжении Застройщика как Экономия Застройщика и возврату Участнику не подлежит. При этом вознаграждение Застройщика считается увеличенным на сумму Экономии Застройщика.

4.5. Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами и рассчитывается посредством умножения Фактической общей площади объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.2 Договора, по результатам обмеров юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, после получения Застройщиком результатов обмеров путем составления и подписания Сторонами Акта сверки взаиморасчетов. Стороны составляют и подписывают Акт сверки взаиморасчетов в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию. Стороны установили, что при окончательном расчете цены Договора для взаиморасчетов будет применяться Фактическая площадь Объекта, определяемая в соответствии с п. 1.9 Договора. Окончательная цена Договора определяется в порядке, установленном в пунктах 4.6, 4.7 Договора. Взаиморасчеты в связи с уточнением окончательной цены Договора производятся Сторонами до составления Акта приема-передачи Объекта.

4.6. Если по результатам обмеров юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, Фактическая площадь Объекта превысит проектную общую площадь Объекта с понижающим коэффициентом площади

балкона (лоджии), указанную в п. 3.2 настоящего Договора, то Участник обязан перечислить Застройщику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы площадей на цену одного квадратного метра, установленную в п. 4.2 Договора. Оплата осуществляется Участником перечислением денежных средств в рублях на расчетный счет Застройщика или иным согласованным Сторонами способом в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов.

4.7. Если по результатам обмеров юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, окончательная Фактическая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон, определенная в соответствии с п. 1.9 Договора, будет меньше проектной общей площади Объекта с понижающим коэффициентом площади балкона (лоджии), указанной в п. 3.2 настоящего Договора, то Застройщик обязан возратить Участнику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы площадей на цену одного квадратного метра, установленную в п. 4.2 Договора. Возврат денежной суммы, установленной в результате описанного расчета, осуществляется Застройщиком перечислением денежных средств в рублях по указанным Участником банковским реквизитам в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов.

4.8. Уплата цены Договора, указанной в п. 4.1 Договора, производится Участником долевого строительства следующим образом:

- _____ денежная сумма в размере _____
(_____) рублей 00 копеек оплачивается путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика не позднее 3 (трех) банковских дней после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

Стороны пришли к соглашению, что ипотека в силу закона на указанную в п. 3.2. квартиру в пользу Застройщика не возникает.

Обязательства Участника долевого строительства по оплате цены договора считаются выполненными с момента поступления денежных средств в полном объеме на расчетный счет Застройщика. Стороны согласовали, что в отношении денежных обязательств не будут применяться положения статьи 317.1. Гражданского кодекса РФ.

4.9. В случае, если в соответствии с договором 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 внесения платежа 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 ст. 9 ФЗ № 214-ФЗ.

4.10. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: ***«Оплата за квартиру номер ____ (секция №__) по договору участия в долевом строительстве № _____ от _____ г., НДС не облагается».***

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА УЧАСТНИКУ

5.1. Предполагаемый срок получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию — 4 квартал 2018 года.

5.2. Срок передачи Объекта Участнику — в течение 30 (тридцать) дней с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома. Во избежание сомнений по корректности расчетов срока передачи Объекта Стороны согласовали, что срок 30 (тридцать) календарных дней начинается исчисляться с «31» декабря 2018 года.

5.3. Срок строительства и получения Разрешения на ввод Жилого дома 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 соответствующую информацию и

предложение об изменении условий договора. Участник обязан в 10-дневный срок с момента получения предложения рассмотреть его и дать ответ. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ.

5.4. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по Акту приема-передачи, подписываемому обеими Сторонами. При этом в Акте приема-передачи указывается общая площадь Объекта, определенная юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, без учета площади балконов.

5.5. После получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, при условии 100% выполнения Участником обязательств по оплате цены договора, Застройщик уведомляет Участника не менее чем за 14 (четырнадцать) календарных дней до наступления срока приема-передачи Объекта о завершении строительства Объекта и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию, а также о необходимости принятия Участником по Акту приема-передачи Объекта и о последствиях его бездействия. Сообщение отправляется по почте заказным письмом с описью вложения или телеграммой с уведомлением о вручении либо вручается Участнику лично под расписку по адресу Участника, указанному в п. 11.3 настоящего Договора. При изменении адреса Участника, последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

5.6. Участник обязуется, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика прибыть в офис Застройщика для принятия Объекта и подписания Акта приема-передачи. Если у Участника имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, Участник в течение 1 (одного) рабочего дня обязуется представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания Акта приема-передачи.

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

5.8. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.7 настоящего Договора, Участник оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта энергоресурсами и затрат по эксплуатации и техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения 10-дневного срока, предназначенного для подписания Акта приема-передачи, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта.

5.9. С момента передачи Объекта Участнику обязанность охраны, оплаты за содержание Объекта (в т.ч. по расходам, связанным с эксплуатацией и техническим обслуживанием общего имущества пропорционально своей доле), риск случайной гибели или повреждения переходят к Участнику.

5.10. Участник дает свое согласие Застройщику на избрание организации для управления, предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества многоквартирного жилого дома, до момента, пока Участник совместно с другими лицами, которым будет принадлежать право собственности на Объекты в Жилом доме, не выберут способ управления домом в порядке, предусмотренном нормами Жилищного кодекса РФ.

- 5.11. Стороны определили, что обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта, по настоящему Договору, могут быть исполнены досрочно.
- 5.12. Участник долевого строительства осведомлен о необходимости строительства объектов инженерной инфраструктуры для обеспечения возводимого многоквартирного жилого дома энергоресурсами, водоснабжением, канализацией, в связи с чем выражает свое согласие на раздел (выдел) Земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего договора, производимые в целях обеспечения строительства (реконструкции) объектов инженерной инфраструктуры.
- 5.13. На основании ст.345 Гражданского кодекса РФ Участник при подписании настоящего договора выражает свое согласие на изменение характеристик предмета залога в виде арендных прав Застройщика в отношении Земельного участка, указанного в п. 1.1 настоящего договора, при условии, что изменение площади Земельного участка, арендные права на который являются предметом залога, связано с необходимостью строительства либо реконструкции объектов инженерной инфраструктуры согласно проектной документации.
- 5.14. Участник дает свое согласие Застройщику на изменение адреса Земельного участка, указанного в п. 1.1 настоящего договора. В случае изменения адреса Земельного участка новый адрес будет указываться в акте приема-передачи квартиры после ввода Жилого дома в эксплуатацию.
- 5.15. У Участника при возникновении права собственности на Объект одновременно возникает доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект. Передача доли в праве общей долевой собственности на общее имущество отдельным документом не оформляется.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

- 6.1. Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законом порядке.
- 6.2. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации.
- 6.3. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта, составляет 5 (пять) лет с момента передачи Объекта Участнику. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта и подписании Акта приема-передачи, должны устраняться Застройщиком безвозмездно, самостоятельно или с привлечением третьих лиц после письменного уведомления его Участником о недостатках.
- 6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет 3 (три) года со дня подписания Акта приема-передачи. Принадлежность оборудования к технологическому и инженерному определяется проектной документацией.
- 6.5. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте самим Участником или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за нарушений Участником эксплуатации Объекта и Жилого дома в целом.
- 6.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Жилого дома, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие его нормального износа и/или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.
- 6.7. При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта, за которые отвечает Застройщик, Участник вправе требовать их безвозмездного устранения Застройщиком в разумный срок.

6.8. В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или не устранения выявленных недостатков в разумный срок, Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, а 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 одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств по возврату денежных средств. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств в счет Цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства. Если Участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Обязанности Участника:

7.1.1. Оплатить Застройщику Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных пунктом 4 настоящего Договора, в том числе с учетом уточнения Цены договора в случае, предусмотренном п. 4.6. Договора. Подписать с Застройщиком Акт сверки взаиморасчетов в сроки, установленные настоящим Договором.

7.1.2. После получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект путем подписания Акта приема-передачи в оговоренные в настоящем договоре сроки (п. 5.6. Договора).

7.1.3. С момента подписания Акта приема-передачи самостоятельно нести расходы по содержанию Объекта, в том числе обеспечению Объекта энергоресурсами, а также расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Жилого дома в соответствии с действующим законодательством.

7.1.4. Обязуется заключить договор на эксплуатацию и коммунальное обслуживание с выбранной Застройщиком управляющей компанией. Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором Застройщиком формы управления многоквартирным домом и управляющей компании для приемки и эксплуатации Жилого дома. Подписанием настоящего Договора Участник выражает согласие на заключение в будущем договора на управление и эксплуатацию дома с компанией, предложенной Застройщиком.

7.1.5. После приемки Объекта по Акту приема-передачи своими силами и за свой счет в течение 2 (двух) месяцев зарегистрировать право собственности на Объект и после получения Выписки из ЕГРН о проведении государственной регистрации права представить ее копию в Управляющую компанию в течение 5 (пяти) рабочих дней. Одновременно с возникновением права собственности на Объект у Участника возникает право на долю в Общем имуществе.

7.1.6. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с п. 4 настоящего Договора, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

7.1.7. Уступка Участником долевого строительства права требования по настоящему Договору допускается после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта. Участник обязан в течение 5 (пяти) календарных дней с момента регистрации договора цессии в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, предоставить в офис Застройщика зарегистрированный экземпляр договора цессии.

Все последующие уступки права требования, совершаемые новым участником долевого строительства, осуществляются при условии письменного разрешения Застройщика с последующим приложением зарегистрированного в установленном законом порядке

договора цессии. Уступка прав требования к другому лицу допускается только с письменного согласия Застройщика.

7.1.8. Участник обязуется самостоятельно нести расходы по оплате:

- государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора участия в долевом строительстве, а также дополнительных соглашений к нему, регистрацию права собственности на Объект в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним,

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

7.1.9. По требованию Застройщика предоставить исчерпывающий пакет документов, необходимый для регистрации настоящего Договора.

7.1.10. Производить любые изменения Объекта долевого участия, включая изменения внутренней планировки, замену установленных систем и оборудования, только после принятия Объекта в соответствии с настоящим договором по Акту приема-передачи и регистрации права собственности на него, согласно действующего законодательства.

7.1.11. В целях сохранения единого архитектурного решения фасада, утвержденного главным архитектором города, Участнику запрещается производство работ по изменению фасада здания.

7.1.12. Обязуется при необходимости в целях раздела/объединения/перераспределения/выдела земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего Договора, государственной регистрации указанных изменений, в том числе изменения предмета залога Участник долевого строительства предоставить Застройщику в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента получения письменного запроса необходимые документы для раздела земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, а также при необходимости подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору.

7.2. **Обязанности Застройщика:**

7.2.1. Принять от Участника долевого строительства в предусмотренном настоящим Договором размере и порядке денежные средства для строительства (создания) Объекта.

7.2.2. Использовать полученные от Участника долевого строительства денежные средства в целях возмещения затрат, необходимых для строительства (создания) Помещения и общего имущества Здания, а также на оплату услуг Застройщика согласно условиям договора.

7.2.3. Сообщать Участнику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома.

7.2.4. Передать Участнику Объект по Акту приема-передачи, подписываемому Сторонами в порядке и сроки, определенные настоящим Договором. Обязательство по передаче Участнику долевого строительства Объекта может быть исполнено Застройщиком досрочно, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

7.2.5. Самостоятельно в порядке, определенном действующим законодательством РФ, без согласования с Участником, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, не влияющих на безопасность здания.

7.2.6. На свое усмотрение, без доверенности, вести общие дела, связанные со строительством Жилого дома, и совершать необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а так же самостоятельно обеспечивать поиск других участников долевого строительства и заключать с ними договоры участия в долевом строительстве.

7.2.7. Обязуется представить для ознакомления в подлинниках или в форме надлежащим образом заверенных копий любому обратившемуся лицу следующие документы:

- а) учредительные документы Застройщика;
- б) свидетельство о государственной регистрации Застройщика;
- в) свидетельство о постановке Застройщика на учет в налоговом органе;
- г) иные документы, предусмотренные частью 2 статьи 20 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г.

7.2.8. По требованию Участника долевого строительства Застройщик обязуется представить для ознакомления:

- а) разрешение на строительство;

- б) проектную документацию;
- в) документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок;
- г) иные документы, предусмотренные частью 2 статьи 21 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г.

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

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

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

8.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 3 (трех) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

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

8.4. 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.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, стороны будут стремиться решить путем переговоров. При не достижении согласия Стороны могут передать спор в суд в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.2. Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная сторона до обращения в суд предоставляет другой стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 30 (тридцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

10. ОСНОВАНИЯ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства обеспечивается путем заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования.

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

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

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

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

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

10.6. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Акта приема-передачи Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

10.7. В случае несоблюдения Участником сроков, указанных в п.п. 4.6, 4.8, 5.6 настоящего Договора, Участник возмещает все убытки, понесенные Застройщиком.

10.8. В случае расторжения Участником Договора по собственной инициативе, Участник возмещает Застройщику в полном объеме все расходы, связанные с заключением и государственной регистрацией настоящего Договора.

10.9. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- 1) неисполнения Участником долевого строительства обязательства по внесению денежных средств;
- 2) существенного изменения на основании требований законодательства и нормативных документов проектной документации строящегося Многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;
- 3) в иных предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях.
- 4) в случае нарушения Участником долевого строительства условий пунктов 7.1.1, 7.1.2, 7.1.10 настоящего Договора.

10.10. Если Участник не внес платежи на условиях, предусмотренных п. 4.8 настоящего Договора, и просрочка составила более чем 1 месяц, Застройщик вправе расторгнуть настоящий договор не ранее чем через 30 дней после письменного направления Участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и последствиях неисполнения такого требования.

10.11. При неисполнении Участником требования по уплате цены договора и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником предупреждения, либо при возврате заказного письма, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора. При этом настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора на указанный в Договоре почтовый адрес. Внесенные Участником по настоящему Договору денежные средства подлежат возврату Участнику в течение 10 банковских дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник не обратится с Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником в счет цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, зачисляет возвращаемые финансовые средства в депозит нотариуса, о чем письменно уведомляет Участника.

10.12. При расторжении настоящего Договора по инициативе Участника, кроме случаев, указанных в п. 1. ст.9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г., ему возвращаются фактически внесенные денежные средства в течение 2 месяцев со дня государственной регистрации соглашения о расторжении Договора.

10.13. При возврате Застройщиком денежных средств в случае его одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора зачет требований по уплате Участником долевого строительства пени, предусмотренной настоящим Договором, не допускается.

10.14. В случае нарушения Застройщиком предусмотренного п. 5.2. настоящего Договора срока передачи Участнику долевого строительства Объекта, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренные настоящим пунктом пени уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

10.15. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

10.16. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и другими законодательными актами Российской Федерации.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

11.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение трех рабочих дней извещать друг друга. Застройщик будет считаться надлежаще уведомившим Участника долевого строительства с момента размещения сведений об изменении платежных, почтовых и иных реквизитов в сети Интернет на сайте по адресу: жкмелодиялеса.рф

11.3. Любое уведомление по настоящему Договору совершается в письменной форме в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленными в отношении Застройщика в соответствии с его реквизитами, указанными в п. 12 Договора, а в отношении Участника по следующему почтовому адресу: _____. Риск неполучения корреспонденции при изменении почтовых реквизитов, при условии отсутствия уведомления об их изменении, несет Участник.

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

11.5. Услуги по оформлению права собственности Участника на Объект, в том числе по содействию в государственной регистрации настоящего Договора и права собственности Участника оказываются Участнику на основании отдельного договора с Застройщиком или на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным Застройщиком.

11.6. Участник дает согласие на обработку Застройщиком своих персональных данных, содержащихся в настоящем договоре, т.е. на совершение действий, предусмотренных п. 3 ч. 1 ст. 3 ФЗ РФ «О персональных данных» в целях заключения, исполнения настоящего договора.

11.7. Заключая настоящий Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

- а) Застройщик является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации;
- б) Стороны имеют все полномочия заключить настоящий Договор и выполнить взятые на себя обязательства по настоящему Договору;
- в) Лица, подписывающие настоящий Договор от имени Сторон и все документы, относящиеся к настоящему Договору, имеют на это все необходимые полномочия;

- г) Участник долевого строительства не является ограниченно дееспособным или недееспособным.
- д) Вся информация, предоставленная Сторонами друг другу в связи с настоящим Договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и никто не скрыл обстоятельств, которые при обнаружении могли бы негативно повлиять на возможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору;
- е) Все документы, касающиеся настоящего Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;
- ж) Участник долевого строительства заключает настоящий Договор для дальнейшего приобретения в собственность Объекта для личного (индивидуального или семейного) использования;
- з) Отсутствуют основания и, как следствие, вероятность возбуждения в отношении Сторон в настоящее время или в обозримом будущем процедуры банкротства, реорганизации или ликвидации.
- и) Обязательства, принятые Сторонами на себя в настоящем Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть истребовано в принудительном порядке.
- 11.8. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.
- 11.9. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемыми частями:
- Приложение № 1 – поэтажный план Объекта.

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью
«АВГУСТ»**

Юридический адрес: 350063, г.Краснодар, ул.

Кубанская набережная, д. 37/12, кв.55

ИНН/КПП 2308230515/230801001

ОГРН 1162375011567

ОКПО 02150318

р/с 40702.810.7.30000015844

БИК 040349602

КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8619 ПАО

СБЕРБАНК к/с 30101.810.1.00000000602

Тел. +7(861) 290-17-17

сайт: жкмелодиялеса.рф

Генеральный директор

_____ Чабанов В.Н.

М.П.

Участник:

_____ / _____ /

ПЛАН ОБЪЕКТА

Застройщик:
Общество с ограниченной
ответственностью «АВГУСТ»

Участник:

Генеральный директор

_____ Чабанов В.Н.
М.П.

_____ / _____ /

