

**ДОГОВОР № \_\_\_/ВЛ\_\_\_/\_\_\_/20\_\_г  
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

город Краснодар

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

Общество с ограниченной ответственностью «Краснодар Строй Центр», (далее ООО «КСЦ»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», зарегистрировано Инспекцией Федеральной налоговой службы № 5 по г. Краснодару (Свидетельство серия 23 № 008643590 от 11.10.2012г.) за **ИНН 2312196240, КПП 231201001, ОГРН 1122312010226**, место нахождения: 350066, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Бородинская, 14, в лице генерального директора Григорян Эльбруса Эдуардовича, действующего на основании Устава, и

Гр. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выдан: \_\_\_\_\_ дата \_\_\_\_\_ кем выдан: \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован 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 36582 кв.м., кадастровый номер 23:43:0416080:689, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для строительства малоэтажных и среднеэтажных жилых домов, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Войсковая, 20.

**1.2. Жилой дом** – многоквартирный жилой дом, строящийся с привлечением денежных средств Участника по строительному адресу: **Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Войсковая, 20, литер \_\_** (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 и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на земельном участке в соответствии с проектной документацией и т.д. в соответствии с действующим законодательством.

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

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

**1.7. Разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с

Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

## 2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА

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

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

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

2.3.1. Полученное Застройщиком в установленном порядке Разрешение на строительство № RU-23306000-3640-р от 01.10.2014 г., выданное Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар.

2.3.2. Приказ № 102 от 28.03.2016 г. о внесении изменения в разрешение на строительство от 01.10.2014 № RU-23306000-3640-р.

2.3.3. Правоустанавливающие документы на земельный участок:

- Договор купли-продажи от 07.04.2014 г.;

- Свидетельство о государственной регистрации права от 14.04.2014 г., 23-АМ 988655.

2.3.4. Проектная декларация, опубликованная на сайте: [www.krasnodar-sc.ru](http://www.krasnodar-sc.ru).

2.4. Генеральный договор страхования гражданской ответственности Застройщика № 35-15142/2015. Полис (договор страхования) № \_\_\_\_\_, ООО «Региональная страховая компания» ИНН 1832008660, ОГРН 1021801434643, КПП 997950001, ОКПО 16899882.

2.5. Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник ознакомился с содержанием документов, указанных в п. 2.3. настоящего Договора.

## 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 передаточному акту расположенный в Жилом доме Объект, а Участник обязуется принять Объект и уплатить обусловленную настоящим Договором цену.

3.2. 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:

Условный номер	
Этаж	
Литер	
Подъезд	
Количество комнат	
Проектная общая площадь Объекта, кв.м.	
Проектная площадь квартиры, (без балконов и лоджий), кв.м.	
Проектная площадь балкона/лоджии, кв.м.	
Наличие балкона/лоджии	

Технические характеристики Объекта согласованы Сторонами в Приложении №1 к настоящему Договору План Объекта согласован Сторонами в Приложении №2 к настоящему Договору (далее – «Квартира», «Объект долевого строительства», «Объект»)

**3.3.** В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) в соответствии с п. 1 ст. 13 Закона о долевом участии с момента государственной регистрации договора о долевом участии Земельный участок будет считаться находящимся в залоге у участников долевого строительства (залогодержателей).

**3.4.** Застройщик гарантирует Участнику отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц Объекта долевого строительства на дату заключения настоящего Договора.

**3.5.** Право требования на получение Квартиры и оформления её в собственность Участника возникают 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 составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей **00 копеек, НДС не облагается.** Цена договора включает сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и вознаграждение за услуги Застройщика. Оплата услуг (вознаграждение) Застройщика определяется в момент внесения Участником денежных средств в рублях на расчетный счет либо в кассу организации Застройщика, в соответствии с п. 4.4 Договора. Цена договора рассчитана посредством умножения Проектной общей площади объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 4.2 Договора.

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

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

**4.3.** Сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Жилого дома 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) Жилого дома, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;
- строительство (создание) Жилого дома в соответствии с проектной документацией и (или) возмещение затрат на его строительство (создание);
- строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения;
- возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения;
- возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории.
- возмещение затрат застройщика в соответствии со сметой расходов.

**4.4.** Оплата услуг Застройщика (вознаграждение) составляет 5,0 % от цены договора. Полученная по окончании строительства экономия остается в распоряжении Застройщика и является его вознаграждением за услуги Застройщика. Экономия определяется Застройщиком по факту передачи Объекта Участнику по Передаточному акту как разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта, указанными в п.4.3 Договора.

**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 органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, после получения Застройщиком результатов обмеров путем составления и подписания Сторонами Акта сверки взаиморасчетов. Стороны составляют и подписывают Акт сверки взаиморасчетов в течение

30 (тридцати) дней с момента получения Застройщиком данных обмеров органов, осуществляющих техническую инвентаризацию. Стороны установили, что при окончательном расчете цены Договора для взаиморасчетов будет применяться Фактическая площадь Объекта. 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 Передаточного акта на Объект.

**4.6.** Если по результатам обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, Фактическая площадь Объекта превысит проектную общую площадь Объекта, указанную в п. 3.2 настоящего Договора, то Участник обязан перечислить либо внести в кассу 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) банковских дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов.

**4.7.** Если по результатам обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, окончательная Фактическая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон, Договора, будет меньше проектной общей площади Объекта, 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 в результате описанного расчета суммы, осуществляется Застройщиком перечислением денежных средств в рублях по указанным Участником банковским реквизитам либо выдачи из кассы Застройщика, в течение 10 (Десяти) банковских дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов.

**4.8. Цена Договора, указанная в п. 4.1 Договора, уплачивается Участником в следующем порядке:**

- сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек в течение **3 (трех) дней** после государственной регистрации настоящего договора;

Систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей Цены Договора, 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.

**4.9.** Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: *«Возмещение затрат на строительство по Договору № \_\_\_\_/ВЛ\_\_\_/\_\_\_/20\_\_ югучастия в долевом строительстве от \_\_\_\_\_ г. НДС не облагается»* и *«Вознаграждение за услуги Застройщика по Договору № \_\_\_\_/ВЛ\_\_\_/\_\_\_/20\_\_ югучастия в долевом строительстве от \_\_\_\_\_ г. НДС не облагается»*.

## **5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**

**5.1.** Застройщик обязан передать Участнику Объект в **1-м квартале 2017 года**.

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

**5.3.** Застройщик уведомляет Участника не менее чем за 30 (тридцати) календарных дней, о завершении строительства Жилого дома и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником по Передаточному акту Объекта и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения или телеграммой с уведомлением о вручении либо вручается Участнику лично под расписку, по адресу Участника, указанному в п. 11.2 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.

**5.4.** Участник обязуется, в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения уведомления от Застройщика(п. 5.3. настоящего договора), прибыть в офис Застройщика для принятия Объекта и подписания передаточного акта. 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 Передаточного акта.

**5.5.** При уклонении либо при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в п. 5.4 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 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.

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

**5.7.** В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Участник долевого строительства обязан в течение 10 (десяти), 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.

**5.8.** С момента подписания Передаточного акта все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта переходят к Участнику.

**5.9.** Стороны определили, что обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта, по настоящему Договору, могут быть исполнены досрочно.

## **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 составляет 5 (пять) лет с момента получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта и подписании Передаточного акта, должны устраняться Застройщиком безвозмездно самостоятельно или с привлечением третьих лиц после письменного уведомления его Участником о недостатках.

**6.4.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта составляет 3 (три) года со дня подписания Передаточного акта.

**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 докажет, что они произошли вследствие его нормального износа и/или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником 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.

## **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.** С момента получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект путем подписания Передаточного акта.

**7.1.3.** Участник с момента подписания Передаточного акта самостоятельно несет 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.

Для этих целей Участник обязуется заключить договор на эксплуатацию и коммунальное обслуживание с выбранной Застройщиком организацией, открыть для этого лицевой счет в эксплуатирующей организации.

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

**7.1.5.** После приемки Объекта по Передаточному акту своими силами и за свой счет в течение 3 (трех) месяцев зарегистрировать право собственности на Объект и после получения Свидетельства о государственной регистрации права представить его копию Застройщику в течение 5 (пяти) рабочих дней. Одновременно с возникновением права собственности на Объект у Участника возникает право на долю в Общем имуществе. Услуги по оформлению права собственности Участника на Объект, в том числе по содействию в государственной регистрации настоящего Договора и права собственности Участника могут быть оказаны Участнику на основании отдельного договора с Застройщиком или на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным Застройщиком.

**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 Передаточного акта.

**7.1.7.** Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ. Участник обязан в течение 14 (четырнадцати) календарных дней, письменно уведомить Застройщика о свершившейся уступке права.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства, осуществляются при условии письменного уведомления Застройщика.

**7.1.8.** Участник обязуется самостоятельно нести расходы по оплате:

- государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора участия в долевом строительстве и 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 представить 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 и регистрации права собственности на него согласно действующему законодательству

**7.2. Обязанности Застройщика:**

**7.2.1.** За счет целевых инвестиций Участника организовать строительство Жилого дома.

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

**7.2.3.** Передать Участнику Объект по Передаточному акту, подписываемому Сторонами.

**7.2.4.** Застройщик до подписания Передаточного акта обязуется оформить техническую документацию на Жилой дом.

**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 и не требующих дополнительного прохождения государственной экспертизы.

**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.** Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

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

**7.4.** Подписывая настоящий договор долевого участия, Участник долевого строительства, в соответствии со ст. 11.2 Земельного Кодекса РФ, дает письменное согласие Застройщику на образование земельных участков с характеристиками, указанными в кадастровых паспортах образуемых земельных участков при разделе (объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельного участка) земельного участка, указанного в п. 1.1 настоящего договора.

Участник долевого строительства, так же дает письменное согласие Застройщику на межевание, постановку (снятие) на кадастровый учет земельного участка(ов) с измененными характеристиками.

**7.5.** Наружные подводящие сети, сети тепло-, электро-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационные сети (в том числе сети проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконные сети, линии телефонной связи и другие подобные сети), не входящие в состав общего имущества Многоквартирного дома, определяемого согласно Правилам содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, выполненные за счет Застройщика, не следуют судьбе основной вещи, право собственности на указанные объекты будет зарегистрировано за Застройщиком в надлежащем порядке. Застройщик вправе так же от своего имени и по своему усмотрению передать в собственность эксплуатирующим такие сети организациям.

## **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 2 (двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

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

**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 недостижении 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. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

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

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта в предусмотренный Договором срок;

- существенного нарушения требований к качеству Объекта.

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

Если в течение установленного Законом срока Участник не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных им в счет цены Договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее дня,

следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, зачисляет денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

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

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

**10.4.** За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника 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 Передаточного акта 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. 7.1.5 настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком, в том числе расходы в соответствующей части по оплате земельного налога за земельный участок, на котором расположен Жилой дом.

**10.8.** 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 вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных в статье 5 Федерального закона Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и другими законодательными актами Российской Федерации» в порядке, предусмотренном статьей 9 указанного Закона.

**10.10.** 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 неподлежащей 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: **www.krasnodar-sc.ru**.

Любое уведомление по настоящему Договору совершается в письменной форме в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным в отношении Застройщика

в соответствии с его реквизитами, указанными в п. 12 Договора, а в отношении Участника по следующему почтовому адресу:\_\_\_\_\_.

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

**11.4** 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.

**11.5** Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр –для Застройщика, один экземпляра для Участника, и один экземпляр - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**11.6** Приложения к настоящему Договору:  
- Приложение №1 - Технические характеристики Объекта.  
- Приложение №2 –План Объекта.

## 12 АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

<b>Застройщик:</b>	<b>Участник:</b>
<b>Общество с Ограниченной Ответственностью «Краснодар Строй Центр»</b> Юридический/фактический адрес: 350066, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Бородинская, 14 <b>ИНН 2312196240, КПП 231201001</b> <b>ОГРН 1122312010226,</b>  р/с 40702810800100000080 к/с 30101810000000000715 <b>БИК 040349715</b> Банк «Первомайский» (ПАО) г. Краснодар	<b>Гр.</b> _____, <b>года рождения, место рождения:</b> _____ <b>_____ , пол:</b> _____, <b>паспорт гражданина РФ</b> <b>серия _____ № _____, выдан:</b> <b>дата _____ кем</b> <b>выдан:</b> _____ _____ <b>_____ , код подразделения</b> <b>_____ , зарегистрирован по адресу:</b> _____
<b>Генеральный директор</b>  _____ <b>Григорян Э.Э.</b>	_____/_____/_____/

**ПРИЛОЖЕНИЕ №1 к Договору участия в долевом  
строительстве № \_\_\_/ВЛ\_\_\_/\_\_\_/20\_\_ юг от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г**

**ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА**

<i>Технические характеристики дома:</i>	
Этажность:	5 этажей
Конструктив:	<p>Здания жилого дома имеет прямоугольную конфигурацию в плане;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Конструктивная система здания каркасная рамно-связевая;</li> <li>- Пространственная жесткость и устойчивость здания обеспечивается совместной работой колонн (пилонов) с жесткими дисками перекрытий и ядер жесткости, образованных лестничными клетками и стенами санузлов торцевых квартир;</li> <li>- Фундамент – монолитная железобетонная фундаментная плита на упругом основании из бетона класса В25 F50 W6 толщиной 400 мм;</li> <li>- Наружные и внутренние стены технического подполья монолитные железобетонные толщиной 250 мм;</li> <li>- Наружные стены трехслойные на гибких связях с поэтажным опиранием на монолитные железобетонные перекрытия;</li> <li>- внутренний слой толщиной 200 мм – кладка из керамзитобетонных камней;</li> <li>- средний слой из минераловатных плит толщиной 50 мм;</li> <li>- наружный облицовочный слой – кладка из керамического кирпича;</li> <li>- Перекрытия – безбалочные монолитные железобетонные;</li> <li>- Лестничные марши и площадки монолитные железобетонные;</li> <li>- Внутренние стены и перегородки: бетонные облегченные блоки.</li> <li>- Кровля скатная с организованным наружным водостоком.</li> <li>- Помещения общественного назначения и технические помещения запроектированы с отдельными входами, изолированными от входов в жилые секции.</li> </ul>
Назначение объекта долевого строительства	жилое
Класс энергетической эффективности	«В» - высокий.
Сейсмостойкость	7 баллов
<i>Технические характеристики квартиры:</i>	
Этаж:	
Проектная общая площадь с учетом холодных помещений, кв.м.:	
Площадь жилая, кв.м.	
Количество комнат:	
Площадь комнат, кв.м.	
Площадь помещений вспомогательного использования:	<p>Кухня – Коридор – Сан. Узел – Ванная – Балкон – Лоджия -</p>
Лоджия/балкон:	Ограждение из облицовочного кирпича, с остеклением ПВХ.
Внутриквартирные перегородки:	- межкомнатные – из бетонных блоков, б=90 мм; - в сан./узлах – из бетонных блоков, б=90 мм
Полы	Стяжки из цементно-песчаного раствора.
Оконные проемы и балконные двери:	Металлопластиковые, в соответствии с проектом.
Входная дверь:	Металлическая
Канализация:	Стояки из полипропиленовых труб с заглушками. Внутриквартирную разводку сетей канализации выполняет собственник.

Водоснабжение:	Стояки горячей и холодной воды из полиэтиленовых труб без внутренней разводки, с установкой счетчиков горячей и холодной воды и запорной арматурой.
Электроснабжение:	Внутриквартирная разводка, установка распределительных коробов, без установки розеток и выключателей. Установка квартирного щитка. Прокладка заземления в стяжке полов, выпуск в сан узле.
Отопление:	Двухтрубная система отопления с открытой прокладкой вертикальных стояков и поэтажными коллекторами, установка стальных панельных радиаторов.
Стены:	Штукатурка стен по бетонному блоку, заделка штраб, устройство откосов окон.
Потолки:	Монолитные перекрытия, без отделки
Внутриквартирные двери:	Не устанавливаются
Санитарные узлы:	Штукатурка наружных поверхностей стен, внутренние поверхности без отделки.

**Застройщик:**

**ООО «КСЦ»**

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ /Григорян Э.Э./

**Участник:**

\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_ /

**ПЛАН ОБЪЕКТА**

**Застройщик:**

**ООО «КСЦ»**

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ Григорян Э.Э.

**Участник:**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /