



ДОГОВОР

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома №К13/Б-_____

Краснодарский край
г. Краснодар

«___» _____ 2017 г.

Акционерное общество «Краснодарпроектстрой» (АО «КПС»), (ОГРН 1022301600914, ИНН 2310043720) именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора **Тутаришева Батырбия Зульевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гр. Российской Федерации _____, _____ года рождения, место рождения: _____, пол – _____, гражданин Российской Федерации, паспорт гражданина РФ _____ № _____, паспорт выдан _____, дата выдачи _____ года, код подразделения _____, зарегистрирован (а) по адресу: _____, именуемый (ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем::

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ

1.1. **Застройщик** – юридическое лицо акционерное общество «Краснодарпроектстрой» (АО «КПС»), имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства «Участников долевого строительства» на строительство на этом земельном участке Многоквартирный дом, на основании полученного разрешения на строительства.

1.2. **Земельный участок** – земельный участок с кадастровым номером 23:43:0138003:6950, площадью – 2 196 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Калинина, 13/Б, на котором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом.

1.3. **Многоквартирный дом (МКД)** – строящийся (создаваемый) 16-этажный жилой дом со встроенными помещениями, расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Калинина, 13/Б.

Многоквартирный дом в соответствии с проектной документацией имеет следующие основные характеристики:

Вид – многоквартирный жилой дом;

Назначение МКД – жилой дом со встроенными помещениями на первом этаже;

Количество этажей в МКД (подземные – 1, надземные – 16, технический этаж);

Общая площадь МКД — 10 899,37 кв.м.;

Материал наружных стен МКД - керамзитобетонные блоки, утеплитель, кирпич;

Материал поэтажных перекрытий МКД — монолитный железобетон;

Класс энергоэффективности МКД – В «высокий»;

Класс сейсмостойкости МКД — сейсмичность района — 7 б.

1.4. **Участники долевого строительства (Дольщики)** – граждане и (или) юридические лица, денежные средства которых привлекаются Застройщиком для строительства (создания) Многоквартирного дома, с целью возникновения в будущем у вышеуказанных лиц права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме.

1.5. **Объект долевого строительства** – жилое помещение (квартира) или нежилое помещение (офис), общее имущество в Многоквартирном доме, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящие в состав указанного Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.



1.5.1. **Квартира** — структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также мест вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения хозяйственно-бытовых и иных нужд граждан, связанных с их проживанием в таком помещении.

1.5.2. **Нежилое помещение** - помещение в многоквартирном доме, которое используется для любых целей не противоречащих действующему законодательству, кроме проживания в нем физических лиц.

1.6. **Общее имущество** – помещения в данном доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме (кроме обособленных помещений 1 этажей), 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 (технические подвалы), 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, с элементами озеленения и благоустройства.

1.7. **Цена договора** - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

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

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

1.10. **Расчетная (инвестируемая) площадь Объекта долевого строительства** — площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя площадь всех помещений Объекта долевого строительства, в том числе площадь летних помещений (лоджий) с применением понижающих коэффициентов: для лоджий – 0,5; для балконов – 0,3; для террас – 0,3; для веранд – 1.

Определенная данным пунктом Расчетная (инвестируемая) площадь Объекта долевого строительства применяется Сторонами исключительно для расчета окончательной цены договора и может не совпадать с Общей площадью квартиры (фактическая площадь).

Расчетная (инвестируемая) площадь Объекта долевого строительства до проведения государственного технического учета и технической инвентаризации определяется на основании проектной документации, и является предварительной. Уточнение Расчетной (инвестируемой) площади Объекта долевого строительства производится сторонами после проведения государственного технического учета и технической инвентаризации.

1.11. **Общая площадь Объекта долевого строительства** – включает в себя площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (ч. 5 ст. 15 ЖК РФ).

Настоящим Участник извещен о том, что в Выписке из Единого государственного реестра прав может быть указана только Общая площадь жилого помещения, без указания и учета площади лоджий, балконов и иных неотопливаемых помещений. Расчетная (инвестируемая) площадь Объекта долевого строительства в Выписке из Единого государственного реестра прав.

1.12. **Фактическая площадь Объекта долевого строительства** - площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, в том числе площадь летних помещений (лоджий) с применением понижающих коэффициентов: для лоджий – 0,5; для балконов – 0,3, исчисленная на основании данных технической инвентаризации жилых и (или) нежилых помещений Многоквартирного дома.

1.13. **Акт приема-передачи** - документ, составленный между Участником долевого строительства и Застройщиком, на основании которого происходит передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства.

1.14. **Односторонний акт передачи** - документ, составленный Застройщиком, на основании которого Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в одностороннем порядке, в случаях предусмотренных настоящим Договором и Федеральным Законом от 31.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

1.15. **Окончание строительства Многоквартирного дома** – момент получения Застройщиком, в порядке, установленном действующим Законодательством, Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданного уполномоченным на то государственным органом.

2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. №214 «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».

2.2. В соответствии со ст. 3 Закона, правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных Участников долевого строительства являются:

2.2.1. Полученное Застройщиком в установленном порядке Разрешение №RU23306000-4489-р-2016 от «13» мая 2016 г. выданное Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар на строительство объекта капитального строительства: «Многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями по ул. Калинина 13/Б Прикубанского внутригородского округа в г. Краснодаре»

2.2.2. Свидетельство о государственной регистрации права Серия 23-АН №681777 от «28» апреля 2015 г. на земельный участок расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Калинина, 13/Б.

2.2.3. Проектная декларация, опубликована в газете «Кубанские Новости» №82 (6046) от 31.05.2016 г. и на официальном сайте Застройщика в информационно-телекоммуникационной сети интернет – www.kps-93.ru.

2.3. Стороны подтверждают, что до подписания Договора, Участник долевого строительства ознакомился с содержанием документов, указанных в п. 2.2. настоящего Договора.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом, указанный в разделе 1 Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Многоквартирного дома, передать по Акту приема – передачи (далее – Акт приема-передачи) Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства с целью оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

3.2. Подлежащий передаче Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в соответствии с проектной документацией обладает следующими характеристиками:

	16-этажный жилой дом со встроенными помещениями, расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Калинина, 13/Б.		
1.	Вид	Квартира	
2.	Назначение	Жилое	
3.	Подъезд, в котором расположен Объект долевого строительства		
4.	Этаж, на котором расположен Объект долевого строительства		
5.	Условный номер Объекта долевого строительства		
6.	Количество комнат		
7.	Расчетная (инвестируемая) площадь Объекта долевого строительства (кв.м.)		
8.	Общая площадь Объекта долевого строительства (кв.м.)		
9.	Общая жилая площадь Объекта долевого строительства (кв.м.)		
9.1.	Жилая площадь комнаты №1 (кв.м.)		
9.2.	Площадь помещения вспомогательного значения – кухня (кв.м.)		
9.3.	Площадь помещения вспомогательного значения – прихожая (кв.м.)		
9.4.	Площадь помещения вспомогательного значения – сан. узел (кв.м.)		
9.5.	Общая площадь лоджии №1 (кв.м.).	Площадь лоджии №1 с применением понижающего коэффициента 0,5 (кв.м.)	
9.6.	Общая площадь Объекта долевого строительства без учета балконов, лоджий и других летних помещений (ч. 5 ст. 15 ЖК РФ) в кв.м.		

3.3. По окончании строительства Многоквартирного дома и получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, а также получения данных технической инвентаризации жилых помещений Многоквартирного дома, характеристики Объекта долевого строительства, указанные в п. 3.2. настоящего Договора подлежат уточнению и будут обозначены исходя из полученной документации по технической инвентаризации помещений Многоквартирного дома.

По окончанию строительства после присвоения административного адреса, номер и адрес Многоквартирного дома могут измениться и будут указаны в Акте приема-передачи.

3.4. Техническая характеристика Объекта долевого строительства и план Объекта долевого строительства приведены в Приложении №1, Приложении №2, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора. Застройщик имеет право самостоятельно в порядке, определенном нормативными актами Российской Федерации, без согласования с Участниками долевого строительства, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов внутренней, конструкций, функционального назначения обособленных нежилых помещений, входящих в состав Многоквартирного дома, за исключением Объектов долевого строительства.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ.

4.1. Цена одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства, указанного в п. 3.2. составляет _____ (шестьдесят три тысячи) рублей.

Общая стоимость Договора составляет _____ (_____) рублей.

Учитывая, что участник долевого строительства отказался от внутренней отделки, на основании локального сметного расчета №___ стоимость договора составила _____ рублей.

Указанная стоимость включает вознаграждение Застройщика за выполненную деятельность. Цена договора может быть изменена в случае изменения общей площади Объекта долевого строительства и (или) фактической площади лоджий (балкона), по результатам обмеров

организации (предприятия), осуществляющей государственный учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества (БТИ).

4.2. Платеж в размере _____ (_____) рублей оплачивается Участником долевого строительства в течение 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

4.3. Оплата Цены договора по настоящему договору осуществляется Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств в рублях на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 14 настоящего договора или, вносится наличными в кассу Застройщика.

Оплата Цены по настоящему договору может, осуществляется иными способами, согласованными Сторонами и не запрещенными действующим законодательством РФ.

Днем исполнения платежа признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика или дата выдачи приходного ордера, подтверждающего внесение денежных средств в кассу Застройщика.

4.4. Все расчёты по настоящему Договору производятся в рублях Российской Федерации.

4.5. Денежные средства Участника долевого строительства, уплачиваемые в счет Цены Договора, используются Застройщиком в соответствии с действующим законодательством РФ и включают в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

4.5.1. Сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства включает сумму денежных средств, направленных на:

- строительство (создание) Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на его строительство (создание);
- возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) Многоквартирного дома;
- возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Многоквартирного дома, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;
- строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения;
- возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (технологическое присоединение) Многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения;
- возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории;
- возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;
- возмещение затрат, связанных с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве.
- возмещение затрат Застройщика в соответствии со сметой расходов, в том числе:
 - возмещение затрат на коммунальные и рекламные расходы, возмещение затрат на выплату заработной платы сотрудникам и начисление страховых взносов,
 - компенсацию возложенных на него дополнительных обременений, которые непосредственно не связаны со строительством Многоквартирного дома/Объекта долевого строительства.
- налог на земельный участок, прочие расходы.

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

4.6. Цена Договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон, а также стороны договорились об изменении цены Договора в случаях, предусмотренных пунктами 4.7.1 и 4.7.2. Договора.

4.7. При заключении настоящего договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность некоторого расхождения в размерах Расчетной (инвестируемой) площади Объекта долевого строительства по проектной документации, которая взята Сторонами за основу для расчетов по настоящему договору, и Фактической площади Объекта долевого строительства, которая будет установлена органами, осуществляющими техническую инвентаризацию объектов недвижимости, после проведения работ по технической инвентаризации.

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

4.7.1. Если в результате проведения обмеров кадастровым инженером на основании данных организации, осуществляющей кадастровый и технический учет, Фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит Расчетную (инвестируемую) площадь Объекта долевого строительства, указанную в пункте 3.2. Договора, более чем на 0,5 кв.м., Цена Договора увеличивается на сумму, определяемую как произведение указанной в п. 4.1. Договора цены одного квадратного метра на разницу между Фактической площадью Объекта долевого строительства и Расчетной (инвестируемой) площадью Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.2. настоящего Договора.

4.7.2. Если в результате проведения обмеров кадастровым инженером на основании данных организации, осуществляющей кадастровый и технический учет, Фактическая площадь Объекта долевого строительства окажется меньше Расчетной (инвестируемой) площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 3.2. Договора более чем на 0,5 кв.м., Цена Договора уменьшается на сумму, определяемую как произведение указанной в п. 4.1. Договора цены одного квадратного метра на разницу между Фактической площадью Объекта долевого строительства с учетом площади летних помещений (лоджий/балконов) с применением понижающих коэффициентов и Расчетной (инвестируемой) площадью Объекта долевого строительства, указанной в п.2.2. настоящего Договора.

4.8. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и проведения государственного технического учета и технической инвентаризации Застройщик при необходимости направляет Участнику долевого строительства уведомление о проведении окончательных расчетов по Договору (в связи с увеличением/уменьшением Площади Объекта долевого строительства).

4.8.1. В случае превышения Фактической площади Объекта долевого строительства (п. 4.7.1. настоящего Договора), указанной в пункте 3.2. Договора, Участник долевого строительства в срок, установленный в уведомлении, производит оплату соответствующей суммы на расчетный счет Застройщика. Расчетный счет Застройщика указывается в уведомлении. Взаиморасчеты Сторон в связи с увеличением площади Объекта долевого строительства производятся Сторонами до составления Акта приема - передачи на Объект долевого строительства.

4.8.2. В случае уменьшения Фактической площади Объекта долевого строительства (п. 4.7.2. настоящего Договора), указанной в пункте 3.2, возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 30 (тридцать) рабочих дней со дня получения от Участника долевого строительства письменного заявления путем перечисления денежных средств на счет Участника долевого строительства. В заявлении должны быть полностью указаны реквизиты такого счета. Участник долевого строительства вправе сделать соответствующее заявление не позднее 10 календарных дней с момента подписания Акта приема-передачи.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Срок окончания строительства и предполагаемый срок получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию – I квартал 2018 г. (февраль).

5.2. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику осуществляется по Акту приема-передачи не позднее «30» марта 2018 г. включительно.

Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно, в любое время после фактического получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приемки Объекта долевого строительства.

5.3. Уведомление о завершении строительства МКД и готовности Объекта долевого строительства к передаче должно быть направлено Участнику долевого строительства не позднее, чем за 1 (Один) месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в пункте 5.2. Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Участнику долевого строительства лично или его представителю под расписку.

Участник долевого строительства считается получившим уведомление об окончании строительства МКД и готовности Объекта долевого строительства к передаче и в тех случаях, когда заказное письмо с уведомлением о завершении строительства МКД и готовности Объекта долевого строительства к передаче поступило адресату, но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним, в том числе, если уведомление было возвращено оператором связи с сообщением об отказе от получения, за истечением срока хранения либо по причине отсутствия Участника долевого строительства по адресу, указанному в Договоре.

5.4. Участник долевого строительства обязан приступить к приемке Объекта долевого строительства и осмотреть Объект долевого строительства с участием представителя Застройщика в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о завершении строительства МКД и готовности Объекта долевого строительства к передаче или с момента, когда он считается получившим указанное уведомление.

5.5. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, установленный Договором, если уведомление о завершении строительства МКД и готовности Объекта долевого строительства к передаче было направлено Участнику долевого строительства в предусмотренный Договором срок (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Участник долевого строительства получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи Объекта долевого строительства.

5.6. При отсутствии несоответствий передаваемого Объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям Участник долевого строительства обязан подписать Акт приема-передачи Объекта долевого строительства без замечаний по качеству.

В случае выявления при осмотре Объекта долевого строительства несоответствий условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые делают Объект долевого строительства непригодным для проживания, Участник долевого строительства должен подписать Акт осмотра Объекта долевого строительства с указанием исчерпывающего перечня таких недостатков.

В случае, если Участником долевого строительства подписан Акт приема-передачи Объекта долевого строительства без замечаний по качеству, Участник долевого строительства вправе требовать их устранения Застройщиком после подписания Акта приема-передачи в рамках исполнения гарантийных обязательств Застройщика по Договору.

5.7. Недостатки, которые делают Объект долевого строительства непригодным для проживания, указанные в Акте осмотра Объекта долевого строительства, подлежат устранению Застройщиком своими силами или с привлечением подрядных организаций в разумный срок.

Застройщик уведомляет Участника долевого строительства об устранении недостатков, указанных в Акте осмотра Объекта долевого строительства, по номеру телефона и адресу электронной почты, указанным в Договоре. Участник долевого строительства обязан явиться для подтверждения устранения Застройщиком недостатков и подписать Акт приема-передачи Объекта долевого строительства без замечаний по качеству в течение 2 (двух) рабочих дней с момента получения уведомления об устранении недостатков по номеру телефона или адресу электронной почты.

В случае нарушения Участником долевого строительства срока для повторного осмотра Объекта долевого строительства после устранения недостатков, Участник долевого строительства считается уклоняющимся от приемки Объекта долевого строительства. В этом случае Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи.

5.8. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и/или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик в соответствии с законом № 214-ФЗ, по истечении 2 (двух) месяцев с даты, указанной в письменном уведомлении Участнику долевого строительства, отправленном в соответствии с п. 5.3. Договора, Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи.

В случае составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи, Участнику долевого строительства заказным письмом направляется уведомление о передаче Объекта долевого строительства в одностороннем порядке, с приложением оригинала одностороннего Акта приема-передачи.

Указанные меры (составление Одностороннего акта передачи) могут применяться Застройщиком только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении письменного уведомления Участником долевого строительства сообщения о необходимости принять объект, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, а также в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, либо в случае если истек срок хранения письма.

5.9. Участник долевого строительства несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства и общего имущества Многоквартирного дома, а также все расходы по их содержанию с даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, независимо от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства, а если Акт не подписан Участником долевого строительства, при отсутствии обстоятельств, изложенных в п. 5.6. Договора, то - с даты подписания Застройщиком одностороннего Акта приемки-передачи Объекта долевого строительства по правилам п. 5.8. Договора. При этом в случае уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, при отсутствии обстоятельств, изложенных в п. 5.6. Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства стоимость содержания Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта за период с даты, указанной в письменном уведомлении Участнику долевого строительства, отправленном в соответствии с п. 5.3. Договора, до даты подписания Застройщиком одностороннего Акта приема передачи.

5.10. Застройщик не несет ответственность за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, установленную действующим законодательством, если Акт приема-передачи не был подписан в установленный Договором срок ввиду несоблюдения Участником долевого строительства порядка и сроков приемки Объекта долевого строительства, установленных настоящим разделом Договора.

5.11. В случае если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации.

6.2. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации,

строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

6.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с даты подписания уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. При этом:

- гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче помещения в Объекте;

- гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя;

- гарантийный срок на отделочные работы указан в Приложении №1 к настоящему Договору.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа 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.

6.4. При приемке Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе до подписания Акта приема-передачи потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям, а также сроки устранения выявленных недостатков, и отказаться от подписания Акта приема-передачи до исполнения Застройщиком обязательств по устранению существенных недостатков, делающих Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования.

В случае наличия спора между Участником долевого строительства и Застройщиком по качеству Объекта долевого строительства по требованию Застройщика или Участника долевого строительства может быть создана комиссия с участием Участника долевого строительства, Застройщика, Генподрядчика и Управляющей организации.

6.5. В случае неприятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества, за исключением ответственности, возникающей из гарантийных обязательств, указанных в п. 6.3 настоящего Договора.

6.6. Стороны пришли к соглашению, что согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства срок для устранения недостатков Объекта долевого строительства, как выявленных при приемке Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, так и выявленных в течение гарантийного срока составляет 1 (один) календарный месяц. Застройщик вправе произвести устранение недостатков до истечения указанного срока.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

7.1. Права и обязанности «Участника долевого строительства»:

7.1.1. Участник долевого строительства имеет право на возникновение в будущем права собственности на Объект долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

7.1.2. Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика представить для ознакомления все документы и информацию в соответствии с перечнем указанным в Федеральном законе №214-ФЗ.

7.1.3. Участник долевого строительства имеет право на получение Объекта долевого строительства надлежащего качества и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

7.1.4. До подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, в случае выявления несоответствия качества Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков/дефектов в разумный срок.

7.1.5. Участник долевого строительства обязан полностью уплатить Цену договора в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 4 настоящего Договора.

7.1.6. Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные разделом 5 настоящего Договора.

7.1.7. Участник долевого строительства обязуется до момента государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить в Объекте долевого строительства и в самом Многоквартирном доме работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводки инженерных коммуникаций, электрики, доставки дополнительных секций батарей, устройство теплых полов и вынос отопления на лоджию (балкон) – устройство труб и батарей отопления, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, установка снаружи здания любых устройств и сооружений (спутниковых антенн, наружных блоков сплит-систем, сушилок для белья), любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания, в том числе остекление балконов/лоджий) без согласования с Застройщиком, проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами, а после оформления права собственности на Объект долевого строительства производить указанные действия в установленном порядке с согласованием с проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами. В противном случае гарантийные обязательства снимаются, и Участник долевого строительства самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим.

В случае, если нарушение данного условия договора будет обнаружено Застройщиком проектной организацией, эксплуатирующей организацией или уполномоченными государственными органами, Участник долевого строительства обязан произвести работы по возврату переданного ему имущества, а также общего имущества многоквартирного дома в первоначальное состояние, либо оплатить работы Застройщика по восстановлению первоначального состояния имущества – по выбору Застройщика, в срок, не более 7 (семи) дней с момента предъявления соответствующего требования.

7.1.8. В случае, если в период действия настоящего Договора Застройщиком Участнику долевого строительства будут предъявляться требования об уплате неустойки (штрафы, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации, Участник долевого строительства обязуется оплатить начисленные неустойки (штрафы, пени) до наступления срока подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.1.9. Участник долевого строительства за свой счет производит государственную регистрацию настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему и своего права собственности на Объект долевого строительства.

7.1.10. При осуществлении платежей по Договору указывать следующее назначение платежа: «Оплата по Договору № ____ участия в долевом строительстве от «___» ____ 201__ г., НДС не облагается»; в случае осуществления платежей третьим лицом, обеспечить указание

этим лицом следующего назначения платежа: «Оплата за _____ по Договору № _____ участия в долевом строительстве от «__» ____ 201__ г., НДС не облагается».

7.1.11. Участник долевого строительства вправе запрашивать и получать информацию о ходе строительства Объекта долевого строительства на основании письменного заявления, направленного по юридическому адресу Застройщика или предоставленного лично сотруднику Застройщика.

7.1.12. Участник долевого строительства вправе осуществлять фото и видеofиксацию хода строительства Объекта долевого строительства и посещать строительную площадку в порядке, предусмотренном п. 7.2.7. настоящего Договора.

7.2. Права и обязанности Застройщика:

7.2.1. Застройщик вправе получить от Участника долевого строительства Цену договора в полном объеме до момента передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи в соответствии с графиком оплаты Цены договора, установленном в настоящем Договоре.

7.2.2. Застройщик вправе предъявлять Участнику долевого строительства требования об уплате неустойки (штрафов, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации.

7.2.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения последним денежных обязательств, предусмотренных настоящим Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком.

7.2.4. Застройщик обязан осуществить строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами и обеспечить его ввод в эксплуатацию в срок.

7.2.5. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик обязуется передать по Акту приема-передачи Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п. 3.2. настоящего Договора, в порядке и сроки, предусмотренные разделом 5 настоящего Договора.

7.2.6. Застройщик обязуется предоставить Участнику долевого строительства информацию о ходе строительства Объекта долевого строительства в срок не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней с момента поступления письменного запроса по месту нахождения Застройщика.

7.2.7. Застройщик обязуется организовать посещение строительной площадки Участником долевого строительства с соблюдением требований безопасности с представителем Застройщика не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента поступления письменного запроса по месту нахождения Застройщика.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ И ПЕРЕВОД ДОЛГА ПО ДОГОВОРУ.

8.1. Участник долевого строительства вправе после полного исполнения своих обязательств по оплате Цены договора, при условии письменного согласия Застройщика, уступить свое право требования к Застройщику по настоящему Договору третьим лицам, путем заключения трехстороннего Договора уступки прав требований, подписываемого Застройщиком, Цедентом и Цессионарием (далее – «Договор уступки прав требований»). При этом права Участника долевого строительства переходят к новому участнику долевого строительства в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода прав по настоящему Договору.

8.2. До полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены договора, уступка права требования к Застройщику по настоящему Договору новому участнику долевого строительства возможна только при одновременном переводе долга на нового участника долевого строительства, путем заключения трехстороннего Договора перемены лица в обязательстве (далее – «Договор перемены лица в обязательстве») в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

8.3. Заключение Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве по настоящему Договору возможно в период с момента государственной

регистрации настоящего Договора до момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

8.4. Уступка прав требований и перевод долга по настоящему Договору, совершенная без соблюдения положений, предусмотренных настоящим Договором, недействительны, не влекут перехода прав и перевода долга на нового участника долевого строительства.

8.5. Договор уступки прав требований и Договор перемены лица в обязательстве по настоящему Договору подлежат обязательной государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Лицо, в пользу которого происходит уступка прав требования, обязуется в течение 5 рабочих дней с момента регистрации договора уступки прав требования, предоставить зарегистрированный экземпляр договора Застройщику по адресу: г. Краснодар, ул. Чапаева, 94.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

9.1. Стороны несут ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.

9.2. В случае нарушения срока внесения платежа, установленного в п. 4.1. настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. Взыскание санкций является правом, а не обязанностью Стороны, чье право нарушено. В случае отсутствия письменного требования (уведомления) санкции считаются не начисленными и не уплачиваются.

9.4. В случае нарушения Участником долевого строительства условий, предусмотренных п. 7.1.7. настоящего Договора, Участник самостоятельно оплачивает, либо компенсирует Застройщику любые пени, штрафы, наложенные надзорными органами, в результате противоправных действий Участника долевого строительства. Кроме того, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, от Цены договора, за каждый день, начиная со дня, когда было обнаружено нарушение Участником долевого строительства п. 7.1.7. настоящего договора и до момента устранения нарушения.

9.5. За изменение фасада Многоквартирного дома путем устройства кондиционеров, спутниковых антенн в неустановленных для этого местах, изменение остекления оконных проемов/лоджий с отступлениями от проектных решений и т.п., Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) руб. за каждый случай нарушения.

Применение мер ответственности не освобождает Участника долевого строительства от обязанности привести фасад Жилого дома и сам Объект долевого строительства в первоначальное состояние.

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

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

9.8. Участник долевого строительства возмещает Застройщику все убытки, связанные с нарушением им условий настоящего Договора.

9.9. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, в

том числе объявленной или фактической войной, гражданскими волнениями, пожарами, наводнениями и другими природными стихийными действиями, изданием актов органов государственной власти. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

10. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

10.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента исполнения обязательств по настоящему Договору, а именно до момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

10.2. Расторжение настоящего Договора в результате внесудебного одностороннего отказа Участника долевого строительства возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством. Договор будет считаться расторгнутым со дня направления Участником долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения.

10.3. В случае просрочки Участником долевого строительства внесения платежа, установленного п. 4.2. настоящего Договора, в течение более чем два месяца либо систематического нарушения внесения платежей, установленных в п. 4.2. настоящего Договора, а именно 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 настоящего Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального Закона от 31.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

10.4. Во всех иных случаях, расторжение настоящего Договора осуществляется в судебном порядке или по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении договора.

10.5. В случае расторжения настоящего Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Объекта долевого строительства, при этом Застройщик возвращает Участнику долевого строительства, внесенные им по договору денежные средства в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

10.6. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства по причине, не связанной с нарушением Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства штраф в размере 10% от Цены договора.

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

11.1. По окончании строительства Многоквартирного дома, в целях нормальной его эксплуатации Участнику долевого строительства будет предложено заключить договор с эксплуатирующей Многоквартирный дом организацией (далее – Договор на эксплуатацию и обслуживание Дома), при этом Договор на эксплуатацию и обслуживание Дома заключается Участником долевого строительства одновременно с принятием им Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи.

11.2. Последующие затраты по эксплуатации и обслуживанию Объекта долевого строительства во введенном в эксплуатацию Многоквартирном доме оплачиваются Участником долевого строительства на основании счетов (счет-квитанция, счет-извещение), выставляемых эксплуатирующей Многоквартирный дом организацией независимо от наличия заключенного Договора на эксплуатацию и обслуживание Дома, независимо от момента начала использования



Объекта долевого строительства и от факта регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

11.3. Во всех случаях, когда, согласно настоящему Договору или в связи с ним, Застройщик несёт обязанность по выплате каких-либо денежных средств, включая возврат денежных средств и иные выплаты при расторжении Договора, местом исполнения такой обязанности является место нахождения Застройщика.

11.4. Участник долевого строительства на основании п. 6 ст. 9 ФЗ РФ № 152 «О персональных данных» настоящим дает свое согласие на обработку Застройщиком (включая получение от Участника долевого строительства и/или от любых третьих лиц, с учетом требований действующего законодательства Российской Федерации) персональных данных Участника долевого строительства, и подтверждает, что, давая такое согласие, Участник долевого строительства действует своей волей и в своем интересе.

11.5. Участник долевого строительства дает свое согласие на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведется строительство МКД, других (другого) земельного участка под объекты инженерной, социальной, транспортной инфраструктуры, элементы благоустройства и/или в целях ввода Объекта в эксплуатацию (отдельных этапов и очередей строительства), а также в других целях и на последующую государственную регистрацию права собственности Застройщика на образуемые (измененные) земельные участки, с соблюдением при таком формировании норм градостроительного законодательства в отношении Объекта. В соответствии с пунктом 6 статьи 11.8 Земельного кодекса РФ в отношении образуемых земельных участков в пользу Участника долевого строительства и иных участников долевого строительства сохраняется залог, предусмотренный пунктом 12.1. Договора.

11.6. В целях подключения МКД к централизованным системам инженерно-технического обеспечения Участник долевого строительства подписанием Договора дает свое согласие на передачу (в том числе в собственность) Застройщиком сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, не относящихся к внутридомовым системам инженерно-технического обеспечения МКД и созданных за счет средств Участника долевого строительства ресурсоснабжающим организациям (в том числе, эксплуатирующим) либо уполномоченным органам власти по соответствующим договорам. При невозможности передачи (отказе указанных лиц от приемки) сети и объекты инженерно-технического обеспечения, не относящиеся к внутридомовым системам инженерно-технического обеспечения МКД, поступают в общую долевую собственность всех Участников долевого строительства МКД как общее имущество и передаются Застройщиком по акту приема-передачи для учета и эксплуатации управляющей организации (либо созданному товариществу собственников жилья).

12. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ.

12.1. С момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента регистрации права собственности Участников долевого строительства на Объект долевого строительства право собственности на земельный участок площадью 2 196 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Калинина, 13/Б и строящийся на данном земельном участке Жилой дом считаются находящимися в залоге у Участников долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Застройщика.

12.2. Застройщик обеспечивает страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве согласно ст. 15.2 федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства по договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащего исполнения обязательств по передаче жилого помещения по генеральному договору № _____ страхования гражданской ответственности заключенным _____ года между Застройщиком и _____.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

13.1. Застройщик подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора, права на Объект долевого строительства, никому не проданы, не заложены, под арестом или запретом не состоят.

13.2. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что получил от Застройщика всю необходимую информацию о Застройщике, о проекте строительства, о Многоквартирном доме, о проектных характеристиках Объекта долевого строительства в полном объеме.

13.3. Настоящий Договор содержит все условия, согласованные Сторонами на момент его заключения. Любые предварительные соглашения и договоренности, существовавшие до заключения настоящего Договора, теряют силу с момента его заключения.

13.4. При изменении реквизитов сторона по настоящему Договору обязана в течение семи дней уведомить другую сторону о произошедших изменениях и сообщить новые реквизиты. Все риски, связанные с несвоевременным предоставлением информации об изменении реквизитов несет сторона, не известившая или ненадлежащим образом известившая о произошедших изменениях. Все уведомления, направленные по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, признаются направленными надлежащим образом.

13.5. Все указанные в настоящем Договоре приложения являются его неотъемлемой частью.

13.6. Недействительность одного или нескольких положений настоящего Договора не влечет недействительности остальных его положений.

13.7. Все споры и разногласия по настоящему Договору стороны решают путем переговоров. В случае недостижения договоренности в ходе переговоров, спор подлежит разрешению в судебном порядке по месту нахождения Застройщика. Соблюдение претензионного порядка обязательно.

13.8. Договор составлен и подписан полномочными представителями Сторон в 4 (четырёх) экземплярах: Застройщику – 2 (два) экземпляра, Участнику долевого строительства – 1 (один) экземпляр, 1 (один) экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Все экземпляры Договора имеют равную юридическую силу.


13.9. Настоящий договор, а также любые дополнения и изменения к нему, подлежат государственной регистрации и считаются заключенными с момента такой регистрации.

14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

Застройщик:

АО «КПС»

350000, г. Краснодар, ул. Чапаева, 94
Отдел продаж: 8 800 234 17 17
Тел. 8(861) 259-54-43 (юридический отдел)
Тел. 8(861) 255-95-09 (бухгалтерия)
ОГРН 1022301600914
ИНН 2310043720 КПП 231001001
Филиал «Южный» ПАО
«Уралсиб» г. Краснодар
р/с 40702810600000001259,
к/с30101810400000000700,
БИК 040349700

Krasnodar_proekt_stroy
www.kps-93.ru

Участник долевого строительства

_____,
_____ года рождения, место
рождения: _____, пол –
_____, гражданство Российской
Федерации, паспорт гражданина Российской
Федерации _____, выдан

_____ г., код подразделения
_____, зарегистрирован (а) по
адресу: г. _____
Тел. _____

15. ПОДПИСИ СТОРОН.

15.1. Подписывая настоящий Предварительный договор Стороны, согласовывают все условия, содержащиеся как в самом предварительном договоре, так и в Приложении №1, 2 к нему, и подтверждают, что проставление отдельных подписей под приложением к предварительному договору не требуется.

Застройщик

Генеральный директор

_____/Б. З. Тутаришев/

Участник долевого строительства

_____/_____/



ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к договору участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома №К13/Б_____ от _____ г.

Техническая характеристика дома.

Объект - «Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями по ул. Калинина 13/Б Прикубанского округа в г. Краснодаре».

Техническая характеристика квартиры - №_____;

Виды работ, выполняемых Застройщиком в объекте долевого строительства:

1. Монолитный каркас, стены, перекрытия;
2. Внутренние перегородки;
3. Установка входной металлической двери;
4. Установка внутренних межкомнатных дверей;
5. Сантехнические работы 100 % с установкой санфаянса, приборов учета расхода воды и тепла;
6. Электромонтажные работы 100 % (кроме установки электроплиты). Кухня, коридор, зал, спальня оборудуется электропатронами, ванная и туалетная комната - светильниками. Приборы учета электроэнергии в общем межквартирном коридоре;
7. Устройство теле, радио и телефонного ввода на общий щиток в межквартирном коридоре, радио в квартиру;
8. Устройство и монтаж лифтов 100%;
9. Установка противопожарных датчиков в квартире, увязанных с общей системой пожаротушения по объекту в целом;
10. Остекление: окна – металлопластиковая столярка;
11. Отделочные работы:
 - штукатурка стен, перегородок из блоков;
 - полы: зал, спальня, коридор, туалет — стяжка.
 - потолки: кухня, зал, спальня, коридор, ванная комната и туалет — чистовая побелка.
 - стены: коридор и комнаты, кухня, ванная комната и туалет - штукатурка;
12. Общестроительные работы в соответствии с проектом и в объеме необходимом для получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, внутренние отделочные работы мест общего пользования (вестибюли, лифтовые холлы, тамбуры, коридоры входных групп в корпус, технические помещения, поэтажные лифтовые холлы и коридоры, внутренние лестницы, комнаты консьержей, технические и инженерные помещения), наружные отделочные работы, электромонтажные работы, установка лифтов, слаботочные системы и системы автоматики, внутренние и наружные инженерные сети и работы по благоустройству – выполняются в объеме проекта.

Стороны пришли к соглашению, что выбор отделочных материалов (вид, марка, производитель материалов и изделий) осуществляется Застройщиком, включая сантехническое и иное оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие (далее – «Материалы»). Застройщик имеет право использовать как указанные Материалы, так и иные сходные материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо иным недостатком, делающим Объект долевого строительства непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

Застройщик вправе по своему усмотрению устанавливать в Объекте долевого строительства дополнительное оборудование либо иным образом изменять уровень отделки Объекта долевого строительства в соответствии с требованиями действующего законодательства (ГОСТ, СНиП, технические регламенты). Установка в Объекте долевого строительства оборудования осуществляется Застройщиком в соответствии с проектом и требованиями действующего законодательства, места установки оборудования определяются Застройщиком самостоятельно.



13. Гарантийный срок на отделочные работы и отделочные материалы, сантехнические и столярные изделия, полотенцесушитель, указанные в настоящем приложении, составляет 1 (один) год со дня передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, либо составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

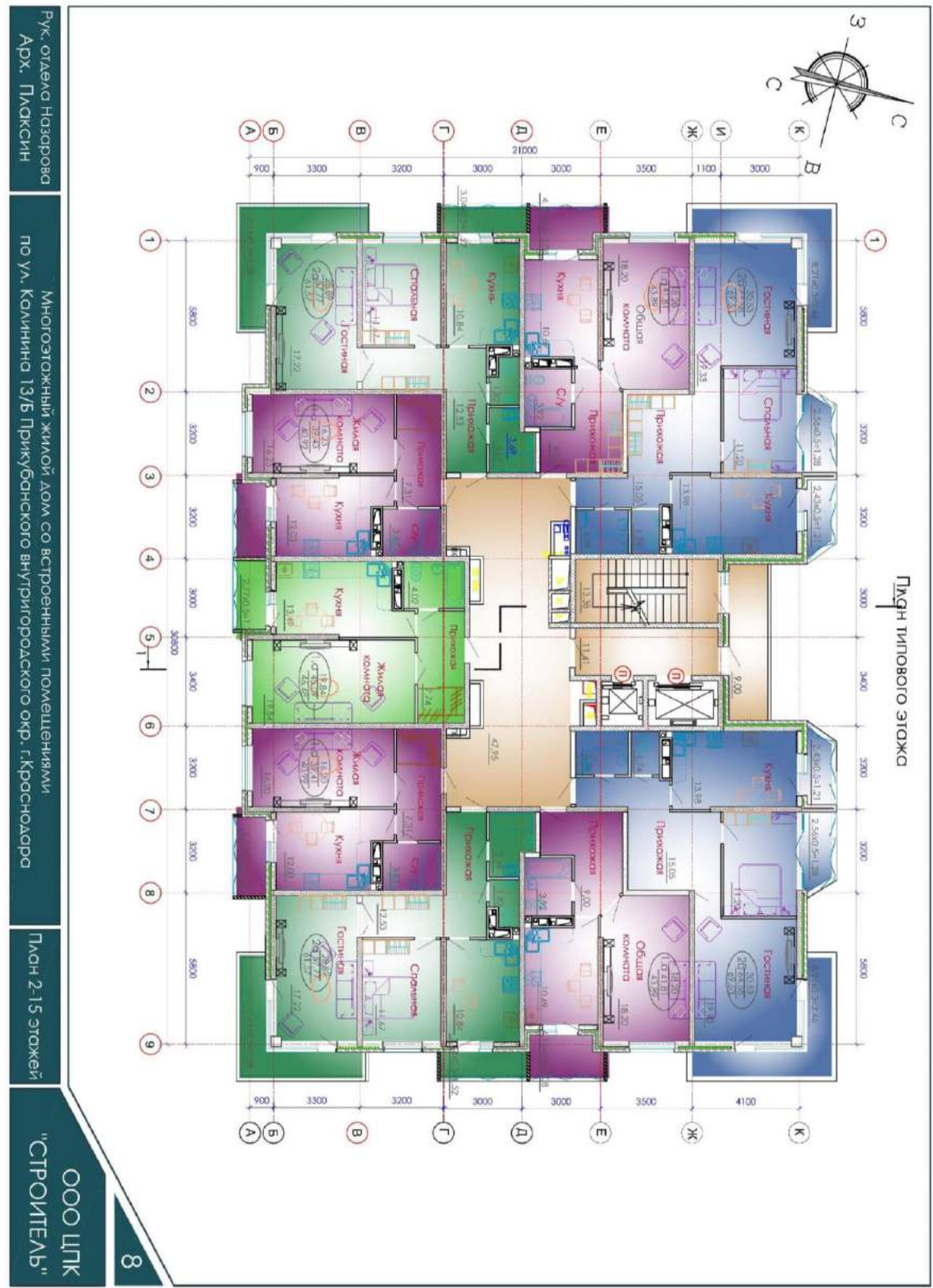
14. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) отделочных работ, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, 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.

15. Гарантийный срок, установленный в настоящем приложении, не распространяется на отделочные работы, выполненные Участником долевого строительства, а также материалы, приобретенные им самостоятельно и использованные при производстве указанных работ.



ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

к договору участия в долевом строительстве
 многоквартирного жилого дома №К13/Б _____ от _____ г.
 План этажа с указанием местоположения Объекта долевого строительства,
 подлежащего передаче Участнику долевого строительства



Примечание:
 кв. № _____ выделена полосой зеленого цвета



ДОГОВОР

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома №К13/Б-_____

Краснодарский край
г. Краснодар

«___» _____ 2017 г.

Акционерное общество «Краснодарпроектстрой» (АО «КПС»), (ОГРН 1022301600914, ИНН 2310043720) именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора **Тутаришева Батырбия Зульевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гр. Российской Федерации _____, _____ года рождения, место рождения: _____, пол – _____, гражданин Российской Федерации, паспорт гражданина РФ _____ № _____, паспорт выдан _____, дата выдачи _____ года, код подразделения _____, зарегистрирован (а) по адресу: _____, именуемый (ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем::

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ

1.1. **Застройщик** – юридическое лицо акционерное общество «Краснодарпроектстрой» (АО «КПС»), имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства «Участников долевого строительства» на строительство на этом земельном участке Многоквартирный дом, на основании полученного разрешения на строительства.

1.2. **Земельный участок** – земельный участок с кадастровым номером 23:43:0138003:6950, площадью – 2 196 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Калинина, 13/Б, на котором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом.

1.3. **Многоквартирный дом (МКД)** – строящийся (создаваемый) 16-этажный жилой дом со встроенными помещениями, расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Калинина, 13/Б.

Многоквартирный дом в соответствии с проектной документацией имеет следующие основные характеристики:

Вид – многоквартирный жилой дом;

Назначение МКД – жилой дом со встроенными помещениями на первом этаже;

Количество этажей в МКД (подземные – 1, надземные – 16, технический этаж);

Общая площадь МКД — 10 899,37 кв.м.;

Материал наружных стен МКД - керамзитобетонные блоки, утеплитель, кирпич;

Материал поэтажных перекрытий МКД — монолитный железобетон;

Класс энергоэффективности МКД – В «высокий»;

Класс сейсмостойкости МКД — сейсмичность района — 7 б.

1.4. **Участники долевого строительства (Дольщики)** – граждане и (или) юридические лица, денежные средства которых привлекаются Застройщиком для строительства (создания) Многоквартирного дома, с целью возникновения в будущем у вышеуказанных лиц права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме.

1.5. **Объект долевого строительства** – жилое помещение (квартира) или нежилое помещение (офис), общее имущество в Многоквартирном доме, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящие в состав указанного Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.



1.5.1. **Квартира** — структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также мест вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения хозяйственно-бытовых и иных нужд граждан, связанных с их проживанием в таком помещении.

1.5.2. **Нежилое помещение** - помещение в многоквартирном доме, которое используется для любых целей не противоречащих действующему законодательству, кроме проживания в нем физических лиц.

1.6. **Общее имущество** – помещения в данном доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме (кроме обособленных помещений 1 этажей), 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 (технические подвалы), 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, с элементами озеленения и благоустройства.

1.7. **Цена договора** - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

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

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

1.10. **Расчетная (инвестируемая) площадь Объекта долевого строительства** — площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя площадь всех помещений Объекта долевого строительства, в том числе площадь летних помещений (лоджий) с применением понижающих коэффициентов: для лоджий – 0,5; для балконов – 0,3; для террас – 0,3; для веранд – 1.

Определенная данным пунктом Расчетная (инвестируемая) площадь Объекта долевого строительства применяется Сторонами исключительно для расчета окончательной цены договора и может не совпадать с Общей площадью квартиры (фактическая площадь).

Расчетная (инвестируемая) площадь Объекта долевого строительства до проведения государственного технического учета и технической инвентаризации определяется на основании проектной документации, и является предварительной. Уточнение Расчетной (инвестируемой) площади Объекта долевого строительства производится сторонами после проведения государственного технического учета и технической инвентаризации.

1.11. **Общая площадь Объекта долевого строительства** – включает в себя площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (ч. 5 ст. 15 ЖК РФ).

Настоящим Участник извещен о том, что в Выписке из Единого государственного реестра прав может быть указана только Общая площадь жилого помещения, без указания и учета площади лоджий, балконов и иных неотопливаемых помещений. Расчетная (инвестируемая) площадь Объекта долевого строительства в Выписке из Единого государственного реестра прав.

1.12. **Фактическая площадь Объекта долевого строительства** - площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, в том числе площадь летних помещений (лоджий) с применением понижающих коэффициентов: для лоджий – 0,5; для балконов – 0,3, исчисленная на основании данных технической инвентаризации жилых и (или) нежилых помещений Многоквартирного дома.

1.13. **Акт приема-передачи** - документ, составленный между Участником долевого строительства и Застройщиком, на основании которого происходит передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства.

1.14. **Односторонний акт передачи** - документ, составленный Застройщиком, на основании которого Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в одностороннем порядке, в случаях предусмотренных настоящим Договором и Федеральным Законом от 31.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

1.15. **Окончание строительства Многоквартирного дома** – момент получения Застройщиком, в порядке, установленном действующим Законодательством, Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданного уполномоченным на то государственным органом.

2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. №214 «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».

2.2. В соответствии со ст. 3 Закона, правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных Участников долевого строительства являются:

2.2.1. Полученное Застройщиком в установленном порядке Разрешение №RU23306000-4489-р-2016 от «13» мая 2016 г. выданное Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар на строительство объекта капитального строительства: «Многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями по ул. Калинина 13/Б Прикубанского внутригородского округа в г. Краснодаре»

2.2.2. Свидетельство о государственной регистрации права Серия 23-АН №681777 от «28» апреля 2015 г. на земельный участок расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Калинина, 13/Б.

2.2.3. Проектная декларация, опубликована в газете «Кубанские Новости» №82 (6046) от 31.05.2016 г. и на официальном сайте Застройщика в информационно-телекоммуникационной сети интернет – www.kps-93.ru.

2.3. Стороны подтверждают, что до подписания Договора, Участник долевого строительства ознакомился с содержанием документов, указанных в п. 2.2. настоящего Договора.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом, указанный в разделе 1 Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Многоквартирного дома, передать по Акту приема – передачи (далее – Акт приема-передачи) Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства с целью оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

3.2. Подлежащий передаче Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в соответствии с проектной документацией обладает следующими характеристиками:

	16-этажный жилой дом со встроенными помещениями, расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Калинина, 13/Б.	
1.	Вид	Квартира
2.	Назначение	Жилое
3.	Подъезд, в котором расположен Объект долевого строительства	
4.	Этаж, на котором расположен Объект долевого строительства	
5.	Условный номер Объекта долевого строительства	
6.	Количество комнат	
7.	Расчетная (инвестируемая) площадь Объекта долевого строительства (кв.м.)	
8.	Общая площадь Объекта долевого строительства (кв.м.)	
9.	Общая жилая площадь Объекта долевого строительства (кв.м.)	
9.1.	Жилая площадь комнаты №1 (кв.м.)	
9.2.	Площадь помещения вспомогательного значения – кухня (кв.м.)	
9.3.	Площадь помещения вспомогательного значения – прихожая (кв.м.)	
9.4.	Площадь помещения вспомогательного значения – сан. узел (кв.м.)	
9.5.	Общая площадь лоджии №1 (кв.м.).	Площадь лоджии №1 с применением понижающего коэффициента 0,5 (кв.м.)
9.6.	Общая площадь Объекта долевого строительства без учета балконов, лоджий и других летних помещений (ч. 5 ст. 15 ЖК РФ) в кв.м.	

3.3. По окончании строительства Многоквартирного дома и получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, а также получения данных технической инвентаризации жилых помещений Многоквартирного дома, характеристики Объекта долевого строительства, указанные в п. 3.2. настоящего Договора подлежат уточнению и будут обозначены исходя из полученной документации по технической инвентаризации помещений Многоквартирного дома.

По окончанию строительства после присвоения административного адреса, номер и адрес Многоквартирного дома могут измениться и будут указаны в Акте приема-передачи.

3.4. Техническая характеристика Объекта долевого строительства и план Объекта долевого строительства приведены в Приложении №1, Приложении №2, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора. Застройщик имеет право самостоятельно в порядке, определенном нормативными актами Российской Федерации, без согласования с Участниками долевого строительства, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов внутренней, конструкций, функционального назначения обособленных нежилых помещений, входящих в состав Многоквартирного дома, за исключением Объектов долевого строительства.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ.

4.1. Цена одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства, указанного в п. 3.2. составляет _____ (шестьдесят три тысячи) рублей.

Общая стоимость Договора составляет _____ (_____) рублей.

Указанная стоимость включает вознаграждение Застройщика за выполненную деятельность. Цена договора может быть изменена в случае изменения общей площади Объекта долевого строительства и (или) фактической площади лоджий (балкона), по результатам обмеров организации (предприятия), осуществляющей государственный учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества (БТИ).

4.2. Стоимость Объекта долевого строительства, указанная в п. 4.1. в размере _____ рублей уплачивается «Участником долевого строительства» в следующем порядке:

4.2.1. Сумма в размере _____ рублей оплачивается за счет собственных средств в течение 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю;

4.2.2. Сумма в размере _____ рублей оплачивается Участником долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства Банком _____, местонахождение – _____, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации на основании Кредитного договора № _____ от __. __.201__ года, который заключен между Участником долевого строительства и Банком в г. Краснодар.

4.2.3. С момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и ипотеки в силу закона в ЕГРП, Объект долевого строительства считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства одновременно подлежит регистрации право залога (ипотеки) в силу закона Банка на Объект долевого строительства. Залогодержателем является _____, а Залогодателем – Участник долевого строительства.

Права Залогодержателя (Банка) согласно ст. 13 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. на Объект долевого строительства удостоверяются Закладной.

Права требования Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, приобретаемые Участником долевого строительства по настоящему договору, находятся в залоге у _____ с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Передача Участником долевого строительства прав по настоящему Договору третьему лицу (уступка права требования), может быть осуществлена только при наличии об этом письменного согласия Банка.

4.3. Оплата Цены договора по настоящему договору осуществляется Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств в рублях на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 14 настоящего договора или, вносится наличными в кассу Застройщика.

Оплата Цены по настоящему договору может, осуществляется иными способами, согласованными Сторонами и не запрещенными действующим законодательством РФ.

Днем исполнения платежа признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика или дата выдачи приходного ордера, подтверждающего внесение денежных средств в кассу Застройщика.

4.4. Все расчёты по настоящему Договору производятся в рублях Российской Федерации.

4.5. Денежные средства Участника долевого строительства, уплачиваемые в счет Цены Договора, используются Застройщиком в соответствии с действующим законодательством РФ и включают в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

4.5.1. Сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства включает сумму денежных средств, направленных на:

- строительство (создание) Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на его строительство (создание);
- возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) Многоквартирного дома;

- возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Многоквартирного дома, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;
- строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения;
- возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (технологическое присоединение) Многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения;
- возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории;
- возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;
- возмещение затрат, связанных с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве.
- возмещение затрат Застройщика в соответствии со сметой расходов, в том числе:
 - возмещение затрат на коммунальные и рекламные расходы, возмещение затрат на выплату заработной платы сотрудникам и начисление страховых взносов,
 - компенсацию возложенных на него дополнительных обременений, которые непосредственно не связаны со строительством Многоквартирного дома/Объекта долевого строительства.
- налог на земельный участок, прочие расходы.

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

4.6. Цена Договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон, а также стороны договорились об изменении цены Договора в случаях, предусмотренных пунктами 4.7.1 и 4.7.2. Договора.

4.7. При заключении настоящего договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность некоторого расхождения в размерах Расчетной (инвестируемой) площади Объекта долевого строительства по проектной документации, которая взята Сторонами за основу для расчетов по настоящему договору, и Фактической площади Объекта долевого строительства, которая будет установлена органами, осуществляющими техническую инвентаризацию объектов недвижимости, после проведения работ по технической инвентаризации.

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

4.7.1. Если в результате проведения обмеров кадастровым инженером на основании данных организации, осуществляющей кадастровый и технический учет, Фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит Расчетную (инвестируемую) площадь Объекта долевого строительства, указанную в пункте 3.2. Договора, более чем на 0,5 кв.м., Цена Договора увеличивается на сумму, определяемую как произведение указанной в п. 4.1. Договора цены одного квадратного метра на разницу между Фактической площадью Объекта долевого строительства и Расчетной (инвестируемой) площадью Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.2. настоящего Договора.

4.7.2. Если в результате проведения обмеров кадастровым инженером на основании данных организации, осуществляющей кадастровый и технический учет, Фактическая площадь Объекта долевого строительства окажется меньше Расчетной (инвестируемой) площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 3.2. Договора более чем на 0,5 кв.м., Цена Договора уменьшается на сумму, определяемую как произведение указанной в п. 4.1. Договора цены одного квадратного метра на разницу между Фактической площадью Объекта долевого строительства с учетом площади летних помещений (лоджий/балконов) с применением

понижающих коэффициентов и Расчетной (инвестируемой) площадью Объекта долевого строительства, указанной в п.2.2. настоящего Договора.

4.8. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и проведения государственного технического учета и технической инвентаризации Застройщик при необходимости направляет Участнику долевого строительства уведомление о проведении окончательных расчетов по Договору (в связи с увеличением/уменьшением Площади Объекта долевого строительства).

4.8.1. В случае превышения Фактической площади Объекта долевого строительства (п. 4.7.1. настоящего Договора), указанной в пункте 3.2. Договора, Участник долевого строительства в срок, установленный в уведомлении, производит оплату соответствующей суммы на расчетный счет Застройщика. Расчетный счет Застройщика указывается в уведомлении. Взаиморасчеты Сторон в связи с увеличением площади Объекта долевого строительства производятся Сторонами до составления Акта приема - передачи на Объект долевого строительства.

4.8.2. В случае уменьшения Фактической площади Объекта долевого строительства (п. 4.7.2. настоящего Договора), указанной в пункте 3.2, возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 30 (тридцать) рабочих дней со дня получения от Участника долевого строительства письменного заявления путем перечисления денежных средств на счет Участника долевого строительства. В заявлении должны быть полностью указаны реквизиты такого счета. Участник долевого строительства вправе сделать соответствующее заявление не позднее 10 календарных дней с момента подписания Акта приема-передачи.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Срок окончания строительства и предполагаемый срок получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию – I квартал 2018 г. (февраль).

5.2. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику осуществляется по Акту приема-передачи не позднее «30» марта 2018 г. включительно.

Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно, в любое время после фактического получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приемки Объекта долевого строительства.

5.3. Уведомление о завершении строительства МКД и готовности Объекта долевого строительства к передаче должно быть направлено Участнику долевого строительства не позднее, чем за 1 (Один) месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в пункте 5.2. Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Участнику долевого строительства лично или его представителю под расписку.

Участник долевого строительства считается получившим уведомление об окончании строительства МКД и готовности Объекта долевого строительства к передаче и в тех случаях, когда заказное письмо с уведомлением о завершении строительства МКД и готовности Объекта долевого строительства к передаче поступило адресату, но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним, в том числе, если уведомление было возвращено оператором связи с сообщением об отказе от получения, за истечением срока хранения либо по причине отсутствия Участника долевого строительства по адресу, указанному в Договоре.

5.4. Участник долевого строительства обязан приступить к приемке Объекта долевого строительства и осмотреть Объект долевого строительства с участием представителя Застройщика в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о завершении строительства МКД и готовности Объекта долевого строительства к передаче или с момента, когда он считается получившим указанное уведомление.

5.5. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, установленный Договором, если уведомление о завершении строительства МКД и готовности Объекта долевого строительства к передаче было направлено Участнику долевого строительства

в предусмотренный Договором срок (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Участник долевого строительства получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи Объекта долевого строительства.

5.6. При отсутствии несоответствий передаваемого Объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям Участник долевого строительства обязан подписать Акт приема-передачи Объекта долевого строительства без замечаний по качеству.

В случае выявления при осмотре Объекта долевого строительства несоответствий условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые делают Объект долевого строительства непригодным для проживания, Участник долевого строительства должен подписать Акт осмотра Объекта долевого строительства с указанием исчерпывающего перечня таких недостатков.

В случае, если Участником долевого строительства подписан Акт приема-передачи Объекта долевого строительства без замечаний по качеству, Участник долевого строительства вправе требовать их устранения Застройщиком после подписания Акта приема-передачи в рамках исполнения гарантийных обязательств Застройщика по Договору.

5.7. Недостатки, которые делают Объект долевого строительства непригодным для проживания, указанные в Акте осмотра Объекта долевого строительства, подлежат устранению Застройщиком своими силами или с привлечением подрядных организаций в разумный срок.

Застройщик уведомляет Участника долевого строительства об устранении недостатков, указанных в Акте осмотра Объекта долевого строительства, по номеру телефона и адресу электронной почты, указанным в Договоре. Участник долевого строительства обязан явиться для подтверждения устранения Застройщиком недостатков и подписать Акт приема-передачи Объекта долевого строительства без замечаний по качеству в течение 2 (двух) рабочих дней с момента получения уведомления об устранении недостатков по номеру телефона или адресу электронной почты.

В случае нарушения Участником долевого строительства срока для повторного осмотра Объекта долевого строительства после устранения недостатков, Участник долевого строительства считается уклоняющимся от приемки Объекта долевого строительства. В этом случае Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи.

5.8. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и/или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик в соответствии с законом № 214-ФЗ, по истечении 2 (двух) месяцев с даты, указанной в письменном уведомлении Участнику долевого строительства, отправленном в соответствии с п. 5.3. Договора, Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи.

В случае составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи, Участнику долевого строительства заказным письмом направляется уведомление о передаче Объекта долевого строительства в одностороннем порядке, с приложением оригинала одностороннего Акта приема-передачи.

Указанные меры (составление Одностороннего акта передачи) могут применяться Застройщиком только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении письменного уведомления Участником долевого строительства сообщения о необходимости принять объект, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, а также в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, либо в случае если истек срок хранения письма.

5.9. Участник долевого строительства несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства и общего имущества Многоквартирного дома, а также все расходы по их содержанию с даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, независимо от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства, а

если Акт не подписан Участником долевого строительства, при отсутствии обстоятельств, изложенных в п. 5.6. Договора, то - с даты подписания Застройщиком одностороннего Акта приемки-передачи Объекта долевого строительства по правилам п. 5.8. Договора. При этом в случае уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, при отсутствии обстоятельств, изложенных в п. 5.6. Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства стоимость содержания Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта за период с даты, указанной в письменном уведомлении Участнику долевого строительства, отправленном в соответствии с п. 5.3. Договора, до даты подписания Застройщиком одностороннего Акта приема передачи.

5.10. Застройщик не несет ответственность за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, установленную действующим законодательством, если Акт приема-передачи не был подписан в установленный Договором срок ввиду несоблюдения Участником долевого строительства порядка и сроков приемки Объекта долевого строительства, установленных настоящим разделом Договора.

5.11. В случае если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации.

6.2. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

6.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с даты подписания уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. При этом:

- гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче помещения в Объекте;

- гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя;

- гарантийный срок на отделочные работы указан в Приложении №1 к настоящему Договору.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа 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.

6.4. При приемке Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе до подписания Акта приема-передачи потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям, а также сроки устранения выявленных недостатков, и отказаться от подписания Акта приема-передачи до исполнения Застройщиком обязательств по устранению существенных недостатков, делающих Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования.

В случае наличия спора между Участником долевого строительства и Застройщиком по качеству Объекта долевого строительства по требованию Застройщика или Участника долевого строительства может быть создана комиссия с участием Участника долевого строительства, Застройщика, Генподрядчика и Управляющей организации.

6.5. В случае неприятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества, за исключением ответственности, возникающей из гарантийных обязательств, указанных в п. 6.3 настоящего Договора.

6.6. Стороны пришли к соглашению, что согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства срок для устранения недостатков Объекта долевого строительства, как выявленных при приемке Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, так и выявленных в течение гарантийного срока составляет 1 (один) календарный месяц. Застройщик вправе произвести устранение недостатков до истечения указанного срока.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

7.1. Права и обязанности «Участника долевого строительства»:

7.1.1. Участник долевого строительства имеет право на возникновение в будущем права собственности на Объект долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

7.1.2. Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика представить для ознакомления все документы и информацию в соответствии с перечнем указанным в Федеральном законе №214-ФЗ.

7.1.3. Участник долевого строительства имеет право на получение Объекта долевого строительства надлежащего качества и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

7.1.4. До подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, в случае выявления несоответствия качества Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков/дефектов в разумный срок.

7.1.5. Участник долевого строительства обязан полностью уплатить Цену договора в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 4 настоящего Договора.

7.1.6. Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные разделом 5 настоящего Договора.

7.1.7. Участник долевого строительства обязуется до момента государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить в Объекте долевого строительства и в самом Многоквартирном доме работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводки инженерных коммуникаций, электрики, доставки дополнительных секций батарей, устройство теплых полов и вынос отопления на лоджию (балкон) – устройство труб и батарей отопления, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, установка снаружи здания любых устройств и сооружений (спутниковых антенн, наружных блоков сплит-систем, сушилок для белья), любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания, в том числе остекление балконов/лоджий) без согласования с Застройщиком, проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами, а после

оформления права собственности на Объект долевого строительства производить указанные действия в установленном порядке с согласованием с проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами. В противном случае гарантийные обязательства снимаются, и Участник долевого строительства самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим.

В случае, если нарушение данного условия договора будет обнаружено Застройщиком проектной организацией, эксплуатирующей организацией или уполномоченными государственными органами, Участник долевого строительства обязан произвести работы по возврату переданного ему имущества, а также общего имущества многоквартирного дома в первоначальное состояние, либо оплатить работы Застройщика по восстановлению первоначального состояния имущества – по выбору Застройщика, в срок, не более 7 (семи) дней с момента предъявления соответствующего требования.

7.1.8. В случае, если в период действия настоящего Договора Застройщиком Участнику долевого строительства будут предъявляться требования об уплате неустойки (штрафы, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации, Участник долевого строительства обязуется оплатить начисленные неустойки (штрафы, пени) до наступления срока подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.1.9. Участник долевого строительства за свой счет производит государственную регистрацию настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему и своего права собственности на Объект долевого строительства.

7.1.10. При осуществлении платежей по Договору указывать следующее назначение платежа: «Оплата по Договору № ____ участия в долевом строительстве от «__» ____ 201__ г., НДС не облагается»; в случае осуществления платежей третьим лицом, обеспечить указание этим лицом следующего назначения платежа: «Оплата за _____ по Договору № ____ участия в долевом строительстве от «__» ____ 201__ г., НДС не облагается».

7.1.11. Участник долевого строительства вправе запрашивать и получать информацию о ходе строительства Объекта долевого строительства на основании письменного заявления, направленного по юридическому адресу Застройщика или предоставленного лично сотруднику Застройщика.

7.1.12. Участник долевого строительства вправе осуществлять фото и видеофиксацию хода строительства Объекта долевого строительства и посещать строительную площадку в порядке, предусмотренном п. 7.2.7. настоящего Договора.

7.2. Права и обязанности Застройщика:

7.2.1. Застройщик вправе получить от Участника долевого строительства Цену договора в полном объеме до момента передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи в соответствии с графиком оплаты Цены договора, установленном в настоящем Договоре.

7.2.2. Застройщик вправе предъявлять Участнику долевого строительства требования об уплате неустойки (штрафов, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации.

7.2.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения последним денежных обязательств, предусмотренных настоящим Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком.

7.2.4. Застройщик обязан осуществить строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами и обеспечить его ввод в эксплуатацию в срок.

7.2.5. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик обязуется передать по Акту приема-передачи Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п. 3.2. настоящего Договора, в порядке и сроки, предусмотренные разделом 5 настоящего Договора.

7.2.6. Застройщик обязуется предоставить Участнику долевого строительства информацию о ходе строительства Объекта долевого строительства в срок не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней с момента поступления письменного запроса по месту нахождения Застройщика.

7.2.7. Застройщик обязуется организовать посещение строительной площадки Участником долевого строительства с соблюдением требований безопасности с представителем Застройщика не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента поступления письменного запроса по месту нахождения Застройщика.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ И ПЕРЕВОД ДОЛГА ПО ДОГОВОРУ.

8.1. Участник долевого строительства вправе после полного исполнения своих обязательств по оплате Цены договора, при условии письменного согласия Застройщика, уступить свое право требования к Застройщику по настоящему Договору третьим лицам, путем заключения трехстороннего Договора уступки прав требований, подписываемого Застройщиком, Цедентом и Цессионарием (далее – «Договор уступки прав требований»). При этом права Участника долевого строительства переходят к новому участнику долевого строительства в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода прав по настоящему Договору.

8.2. До полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены договора, уступка права требования к Застройщику по настоящему Договору новому участнику долевого строительства возможна только при одновременном переводе долга на нового участника долевого строительства, путем заключения трехстороннего Договора перемены лица в обязательстве (далее – «Договор перемены лица в обязательстве») в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

8.3. Заключение Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве по настоящему Договору возможно в период с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

8.4. Уступка прав требований и перевод долга по настоящему Договору, совершенная без соблюдения положений, предусмотренных настоящим Договором, недействительны, не влекут перехода прав и перевода долга на нового участника долевого строительства.

8.5. Договор уступки прав требований и Договор перемены лица в обязательстве по настоящему Договору подлежат обязательной государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Лицо, в пользу которого происходит уступка прав требования, обязуется в течение 5 рабочих дней с момента регистрации договора уступки прав требования, предоставить зарегистрированный экземпляр договора Застройщику по адресу: г. Краснодар, ул. Чапаева, 94.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

9.1. Стороны несут ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.

9.2. В случае нарушения срока внесения платежа, установленного в п. 4.1. настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. Взыскание санкций является правом, а не обязанностью Стороны, чье право нарушено. В случае отсутствия письменного требования (уведомления) санкции считаются не начисленными и не уплачиваются.

9.4. В случае нарушения Участником долевого строительства условий, предусмотренных п. 7.1.7. настоящего Договора, Участник самостоятельно оплачивает, либо компенсирует Застройщику любые пени, штрафы, наложенные надзорными органами, в результате противоправных действий Участника долевого строительства. Кроме того, Застройщик вправе

взыскать с Участника долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, от Цены договора, за каждый день, начиная со дня, когда было обнаружено нарушение Участником долевого строительства п. 7.1.7. настоящего договора и до момента устранения нарушения.

9.5. За изменение фасада Многоквартирного дома путем устройства кондиционеров, спутниковых антенн в неустановленных для этого местах, изменение остекления оконных проемов/лоджий с отступлениями от проектных решений и т.п., Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) руб. за каждый случай нарушения.

Применение мер ответственности не освобождает Участника долевого строительства от обязанности привести фасад Жилого дома и сам Объект долевого строительства в первоначальное состояние.

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

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

9.8. Участник долевого строительства возмещает Застройщику все убытки, связанные с нарушением им условий настоящего Договора.

9.9. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, в том числе объявленной или фактической войной, гражданскими волнениями, пожарами, наводнениями и другими природными стихийными действиями, изданием актов органов государственной власти. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

10. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

10.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента исполнения обязательств по настоящему Договору, а именно до момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

10.2. Расторжение настоящего Договора в результате внесудебного одностороннего отказа Участника долевого строительства возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством. Договор будет считаться расторгнутым со дня направления Участником долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения.

10.3. В случае просрочки Участником долевого строительства внесения платежа, установленного п. 4.2. настоящего Договора, в течение более чем два месяца либо систематического нарушения внесения платежей, установленных в п. 4.2. настоящего Договора, а именно 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 настоящего Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального Закона от 31.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».



10.4. Во всех иных случаях, расторжение настоящего Договора осуществляется в судебном порядке или по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении договора.

10.5. В случае расторжения настоящего Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Объекта долевого строительства, при этом Застройщик возвращает Участнику долевого строительства, внесенные им по договору денежные средства в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

10.6. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства по причине, не связанной с нарушением Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства штраф в размере 10% от Цены договора.

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

11.1. По окончании строительства Многоквартирного дома, в целях нормальной его эксплуатации Участнику долевого строительства будет предложено заключить договор с эксплуатирующей Многоквартирный дом организацией (далее – Договор на эксплуатацию и обслуживание Дома), при этом Договор на эксплуатацию и обслуживание Дома заключается Участником долевого строительства одновременно с принятием им Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи.

11.2. Последующие затраты по эксплуатации и обслуживанию Объекта долевого строительства во введенном в эксплуатацию Многоквартирном доме оплачиваются Участником долевого строительства на основании счетов (счет-квитанция, счет-извещение), выставляемых эксплуатирующей Многоквартирный дом организацией независимо от наличия заключенного Договора на эксплуатацию и обслуживание Дома, независимо от момента начала использования Объекта долевого строительства и от факта регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

11.3. Во всех случаях, когда, согласно настоящему Договору или в связи с ним, Застройщик несёт обязанность по выплате каких-либо денежных средств, включая возврат денежных средств и иные выплаты при расторжении Договора, местом исполнения такой обязанности является место нахождения Застройщика.

11.4. Участник долевого строительства на основании п. 6 ст. 9 ФЗ РФ № 152 «О персональных данных» настоящим дает свое согласие на обработку Застройщиком (включая получение от Участника долевого строительства и/или от любых третьих лиц, с учетом требований действующего законодательства Российской Федерации) персональных данных Участника долевого строительства, и подтверждает, что, давая такое согласие, Участник долевого строительства действует своей волей и в своем интересе.

11.5. Участник долевого строительства дает свое согласие на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведется строительство МКД, других (другого) земельного участка под объекты инженерной, социальной, транспортной инфраструктуры, элементы благоустройства и/или в целях ввода Объекта в эксплуатацию (отдельных этапов и очередей строительства), а также в других целях и на последующую государственную регистрацию права собственности Застройщика на образуемые (измененные) земельные участки, с соблюдением при таком формировании норм градостроительного законодательства в отношении Объекта. В соответствии с пунктом 6 статьи 11.8 Земельного кодекса РФ в отношении образуемых земельных участков в пользу Участника долевого строительства и иных участников долевого строительства сохраняется залог, предусмотренный пунктом 12.1. Договора.

11.6. В целях подключения МКД к централизованным системам инженерно-технического обеспечения Участник долевого строительства подписанием Договора дает свое согласие на передачу (в том числе в собственность) Застройщиком сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, не относящихся к внутридомовым системам инженерно-технического обеспечения

МКД и созданных за счет средств Участника долевого строительства ресурсоснабжающим организациям (в том числе, эксплуатирующим) либо уполномоченным органам власти по соответствующим договорам. При невозможности передачи (отказе указанных лиц от приемки) сети и объекты инженерно-технического обеспечения, не относящиеся к внутридомовым системам инженерно-технического обеспечения МКД, поступают в общую долевую собственность всех Участников долевого строительства МКД как общее имущество и передаются Застройщиком по акту приема-передачи для учета и эксплуатации управляющей организации (либо созданному товариществу собственников жилья).

12. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ.

12.1. С момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента регистрации права собственности Участников долевого строительства на Объект долевого строительства право собственности на земельный участок площадью 2 196 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Калинина, 13/Б и строящийся на данном земельном участке Жилой дом считаются находящимися в залоге у Участников долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Застройщика.

12.2. Застройщик обеспечивает страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве согласно ст. 15.2 федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства по договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащего исполнения обязательств по передаче жилого помещения по генеральному договору № _____ страхования гражданской ответственности заключенным _____ года между Застройщиком и _____.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

13.1. Застройщик подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора, права на Объект долевого строительства, никому не проданы, не заложены, под арестом или запретом не состоят.

13.2. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что получил от Застройщика всю необходимую информацию о Застройщике, о проекте строительства, о Многоквартирном доме, о проектных характеристиках Объекта долевого строительства в полном объеме.

13.3. Настоящий Договор содержит все условия, согласованные Сторонами на момент его заключения. Любые предварительные соглашения и договоренности, существовавшие до заключения настоящего Договора, теряют силу с момента его заключения.

13.4. При изменении реквизитов сторона по настоящему Договору обязана в течение семи дней уведомить другую сторону о произошедших изменениях и сообщить новые реквизиты. Все риски, связанные с несвоевременным предоставлением информации об изменении реквизитов несет сторона, не известившая или ненадлежащим образом известившая о произошедших изменениях. Все уведомления, направленные по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, признаются направленными надлежащим образом.

13.5. Все указанные в настоящем Договоре приложения являются его неотъемлемой частью.

13.6. Недействительность одного или нескольких положений настоящего Договора не влечет недействительности остальных его положений.

13.7. Все споры и разногласия по настоящему Договору стороны решают путем переговоров. В случае недостижения договоренности в ходе переговоров, спор подлежит разрешению в судебном порядке по месту нахождения Застройщика. Соблюдение претензионного порядка обязательно.



13.8. Договор составлен и подписан полномочными представителями Сторон в 4 (четыре) экземплярах: Застройщику – 2 (два) экземпляра, Участнику долевого строительства – 1 (один) экземпляр, 1 (один) экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Все экземпляры Договора имеют равную юридическую силу.

13.9. Настоящий договор, а также любые дополнения и изменения к нему, подлежат государственной регистрации и считаются заключенными с момента такой регистрации.

14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

Застройщик:

АО «КПС»

350000, г. Краснодар, ул. Чапаева, 94
Отдел продаж: 8 800 234 17 17
Тел. 8(861) 259-54-43 (юридический отдел)
Тел. 8(861) 255-95-09 (бухгалтерия)
ОГРН 1022301600914
ИНН 2310043720 КПП 231001001
Филиал «Южный» ПАО
«Уралсиб» г. Краснодар
р/с 40702810600000001259,
к/с30101810400000000700,
БИК 040349700



Krasnodar_proekt_stroy
www.kps-93.ru

Участник долевого строительства

_____,
_____ года рождения, место
рождения: _____, пол –
_____, гражданство Российской
Федерации, паспорт гражданина Российской
Федерации _____, выдан

_____ г., код подразделения
_____, зарегистрирован (а) по
адресу: г. _____
Тел. _____

15. ПОДПИСИ СТОРОН.

15.1. Подписывая настоящий Предварительный договор Стороны, согласовывают все условия, содержащиеся как в самом предварительном договоре, так и в Приложении №1, 2 к нему, и подтверждают, что проставление отдельных подписей под приложением к предварительному договору не требуется.

Застройщик

Генеральный директор

_____/Б. З. Тутаришев/

Участник долевого строительства

_____/_____/



ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к договору участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома №К13/Б _____ от _____ г.

Техническая характеристика дома.

Объект - «Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями по ул. Калинина 13/Б Прикубанского округа в г. Краснодаре».

Техническая характеристика квартиры - № _____;

Виды работ, выполняемых Застройщиком в объекте долевого строительства:

1. Монолитный каркас, стены, перекрытия;
2. Внутренние перегородки;
3. Установка входной металлической двери;
4. Установка внутренних межкомнатных дверей;
5. Сантехнические работы 100 % с установкой санфаянса, приборов учета расхода воды и тепла;
6. Электромонтажные работы 100 % (кроме установки электроплиты). Кухня, коридор, зал, спальня оборудуется электропатронами, ванная и туалетная комната - светильниками. Приборы учета электроэнергии в общем межквартирном коридоре;
7. Устройство теле, радио и телефонного ввода на общий щиток в межквартирном коридоре, радио в квартиру;
8. Устройство и монтаж лифтов 100%;
9. Установка противопожарных датчиков в квартире, увязанных с общей системой пожаротушения по объекту в целом;
10. Остекление: окна – металлопластиковая столярка;
11. Отделочные работы:
 - штукатурка стен, перегородок из блоков;
 - полы: зал, спальня, коридор – ламинат; кухня — линолеум; ванная комната и туалет — стяжка.
 - потолки: кухня, зал, спальня, коридор – натяжные; ванная комната и туалет — чистовая побелка.
 - стены: коридор и комнаты — обои, кухня - водоэмульсионная окраска, ванная комната и туалет - штукатурка;
12. Общестроительные работы в соответствии с проектом и в объеме необходимом для получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, внутренние отделочные работы мест общего пользования (вестибюли, лифтовые холлы, тамбуры, коридоры входных групп в корпус, технические помещения, поэтажные лифтовые холлы и коридоры, внутренние лестницы, комнаты консьержей, технические и инженерные помещения), наружные отделочные работы, электромонтажные работы, установка лифтов, слаботочные системы и системы автоматики, внутренние и наружные инженерные сети и работы по благоустройству – выполняются в объеме проекта.

Стороны пришли к соглашению, что выбор отделочных материалов (вид, марка, производитель материалов и изделий) осуществляется Застройщиком, включая сантехническое и иное оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие (далее – «Материалы»). Застройщик имеет право использовать как указанные Материалы, так и иные сходные материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо иным недостатком, делающим Объект долевого строительства непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

Застройщик вправе по своему усмотрению устанавливать в Объекте долевого строительства дополнительное оборудование либо иным образом изменять уровень отделки Объекта долевого строительства в соответствии с требованиями действующего законодательства (ГОСТ, СНиП, технические регламенты). Установка в Объекте долевого строительства



оборудования осуществляется Застройщиком в соответствии с проектом и требованиями действующего законодательства, места установки оборудования определяются Застройщиком самостоятельно.

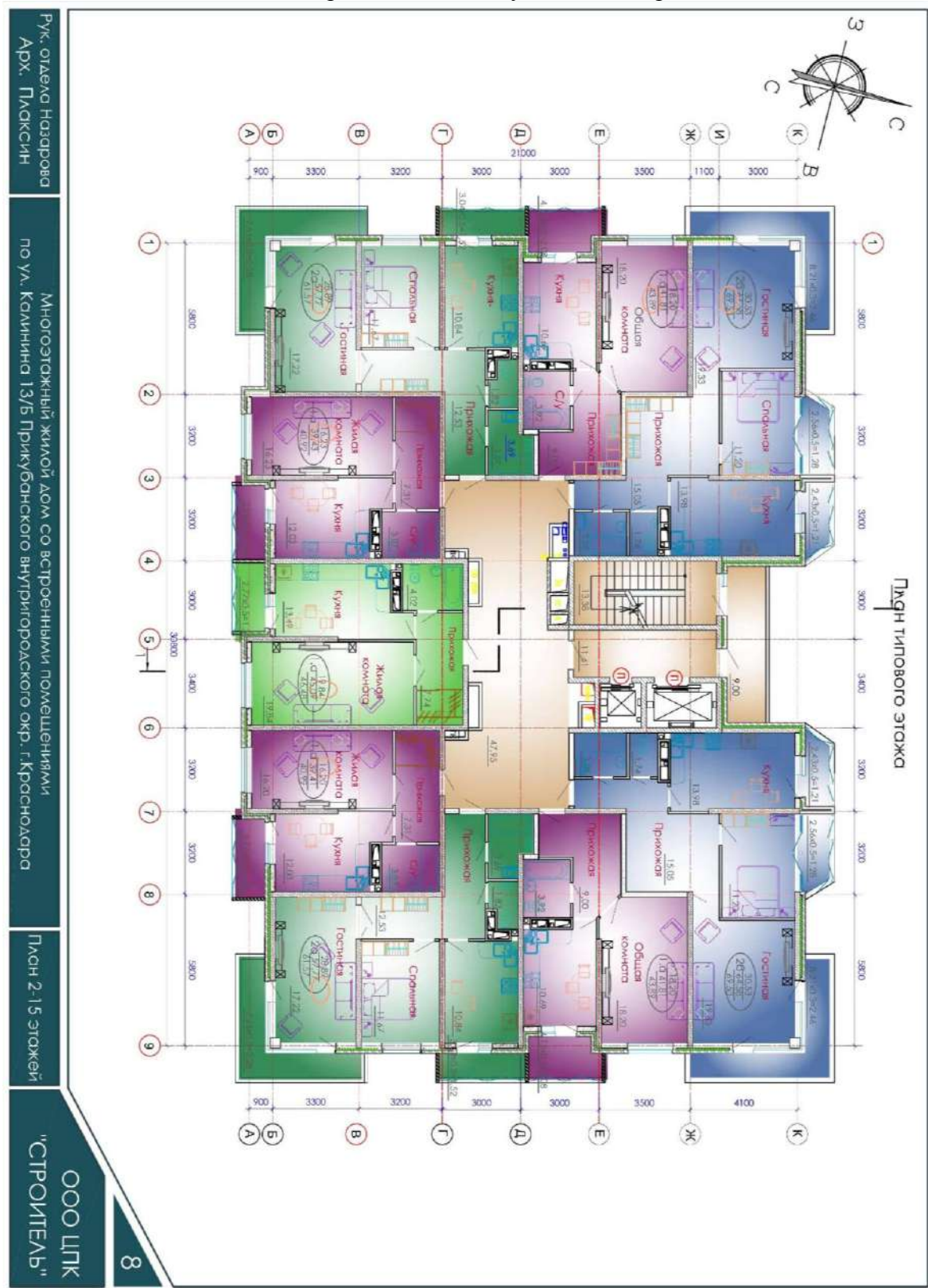
13. Гарантийный срок на отделочные работы и отделочные материалы, сантехнические и столярные изделия, полотенцесушитель, указанные в настоящем приложении, составляет 1 (один) год со дня передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, либо составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

14. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) отделочных работ, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа 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.

15. Гарантийный срок, установленный в настоящем приложении, не распространяется на отделочные работы, выполненные Участником долевого строительства, а также материалы, приобретенные им самостоятельно и использованные при производстве указанных работ.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

к договору участия в долевом строительстве
 многоквартирного жилого дома №К13/Б _____ от _____ г.
План этажа с указанием местоположения Объекта долевого строительства,
подлежащего передаче Участнику долевого строительства



Примечание:
 кв. № _____ выделена полосой зеленого цвета



ДОГОВОР

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома №К13/Б-_____

Краснодарский край
г. Краснодар

«___» _____ 2017 г.

Акционерное общество «Краснодарпроектстрой» (АО «КПС»), (ОГРН 1022301600914, ИНН 2310043720) именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора **Тутаришева Батырбия Зульевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гр. Российской Федерации _____, _____ года рождения, место рождения: _____, пол – _____, гражданин Российской Федерации, паспорт гражданина РФ _____ № _____, паспорт выдан _____, дата выдачи _____ года, код подразделения _____, зарегистрирован (а) по адресу: _____, именуемый (ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем::

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ

1.1. **Застройщик** – юридическое лицо акционерное общество «Краснодарпроектстрой» (АО «КПС»), имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства «Участников долевого строительства» на строительство на этом земельном участке Многоквартирный дом, на основании полученного разрешения на строительства.

1.2. **Земельный участок** – земельный участок с кадастровым номером 23:43:0138003:6950, площадью – 2 196 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Калинина, 13/Б, на котором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом.

1.3. **Многоквартирный дом (МКД)** – строящийся (создаваемый) 16-этажный жилой дом со встроенными помещениями, расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Калинина, 13/Б.

Многоквартирный дом в соответствии с проектной документацией имеет следующие основные характеристики:

Вид – многоквартирный жилой дом;

Назначение МКД – жилой дом со встроенными помещениями на первом этаже;

Количество этажей в МКД (подземные – 1, надземные – 16, технический этаж);

Общая площадь МКД — 10 899,37 кв.м.;

Материал наружных стен МКД - керамзитобетонные блоки, утеплитель, кирпич;

Материал поэтажных перекрытий МКД — монолитный железобетон;

Класс энергоэффективности МКД – В «высокий»;

Класс сейсмостойкости МКД — сейсмичность района — 7 б.

1.4. **Участники долевого строительства (Дольщики)** – граждане и (или) юридические лица, денежные средства которых привлекаются Застройщиком для строительства (создания) Многоквартирного дома, с целью возникновения в будущем у вышеуказанных лиц права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме.

1.5. **Объект долевого строительства** – жилое помещение (квартира) или нежилое помещение (офис), общее имущество в Многоквартирном доме, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящие в состав указанного Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.



1.5.1. **Квартира** — структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также мест вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения хозяйственно-бытовых и иных нужд граждан, связанных с их проживанием в таком помещении.

1.5.2. **Нежилое помещение** - помещение в многоквартирном доме, которое используется для любых целей не противоречащих действующему законодательству, кроме проживания в нем физических лиц.

1.6. **Общее имущество** – помещения в данном доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме (кроме обособленных помещений 1 этажей), 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 (технические подвалы), 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, с элементами озеленения и благоустройства.

1.7. **Цена договора** - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

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

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

1.10. **Расчетная (инвестируемая) площадь Объекта долевого строительства** — площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя площадь всех помещений Объекта долевого строительства, в том числе площадь летних помещений (лоджий) с применением понижающих коэффициентов: для лоджий – 0,5; для балконов – 0,3; для террас – 0,3; для веранд – 1.

Определенная данным пунктом Расчетная (инвестируемая) площадь Объекта долевого строительства применяется Сторонами исключительно для расчета окончательной цены договора и может не совпадать с Общей площадью квартиры (фактическая площадь).

Расчетная (инвестируемая) площадь Объекта долевого строительства до проведения государственного технического учета и технической инвентаризации определяется на основании проектной документации, и является предварительной. Уточнение Расчетной (инвестируемой) площади Объекта долевого строительства производится сторонами после проведения государственного технического учета и технической инвентаризации.

1.11. **Общая площадь Объекта долевого строительства** – включает в себя площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (ч. 5 ст. 15 ЖК РФ).

Настоящим Участник извещен о том, что в Выписке из Единого государственного реестра прав может быть указана только Общая площадь жилого помещения, без указания и учета площади лоджий, балконов и иных неотопливаемых помещений. Расчетная (инвестируемая) площадь Объекта долевого строительства в Выписке из Единого государственного реестра прав.

1.12. **Фактическая площадь Объекта долевого строительства** - площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, в том числе площадь летних помещений (лоджий) с применением понижающих коэффициентов: для лоджий – 0,5; для балконов – 0,3, исчисленная на основании данных технической инвентаризации жилых и (или) нежилых помещений Многоквартирного дома.

1.13. **Акт приема-передачи** - документ, составленный между Участником долевого строительства и Застройщиком, на основании которого происходит передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства.

1.14. **Односторонний акт передачи** - документ, составленный Застройщиком, на основании которого Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в одностороннем порядке, в случаях предусмотренных настоящим Договором и Федеральным Законом от 31.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

1.15. **Окончание строительства Многоквартирного дома** – момент получения Застройщиком, в порядке, установленном действующим Законодательством, Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданного уполномоченным на то государственным органом.

2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. №214 «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».

2.2. В соответствии со ст. 3 Закона, правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных Участников долевого строительства являются:

2.2.1. Полученное Застройщиком в установленном порядке Разрешение №RU23306000-4489-р-2016 от «13» мая 2016 г. выданное Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар на строительство объекта капитального строительства: «Многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями по ул. Калинина 13/Б Прикубанского внутригородского округа в г. Краснодаре»

2.2.2. Свидетельство о государственной регистрации права Серия 23-АН №681777 от «28» апреля 2015 г. на земельный участок расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Калинина, 13/Б.

2.2.3. Проектная декларация, опубликована в газете «Кубанские Новости» №82 (6046) от 31.05.2016 г. и на официальном сайте Застройщика в информационно-телекоммуникационной сети интернет – www.kps-93.ru.

2.3. Стороны подтверждают, что до подписания Договора, Участник долевого строительства ознакомился с содержанием документов, указанных в п. 2.2. настоящего Договора.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом, указанный в разделе 1 Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Многоквартирного дома, передать по Акту приема – передачи (далее – Акт приема-передачи) Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства с целью оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

3.2. Подлежащий передаче Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в соответствии с проектной документацией обладает следующими характеристиками:

	16-этажный жилой дом со встроенными помещениями, расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Калинина, 13/Б.		
1.	Вид	Квартира	
2.	Назначение	Жилое	
3.	Подъезд, в котором расположен Объект долевого строительства		
4.	Этаж, на котором расположен Объект долевого строительства		
5.	Условный номер Объекта долевого строительства		
6.	Количество комнат		
7.	Расчетная (инвестируемая) площадь Объекта долевого строительства (кв.м.)		
8.	Общая площадь Объекта долевого строительства (кв.м.)		
9.	Общая жилая площадь Объекта долевого строительства (кв.м.)		
9.1.	Жилая площадь комнаты №1 (кв.м.)		
9.2.	Площадь помещения вспомогательного значения – кухня (кв.м.)		
9.3.	Площадь помещения вспомогательного значения – прихожая (кв.м.)		
9.4.	Площадь помещения вспомогательного значения – сан. узел (кв.м.)		
9.5.	Общая площадь лоджии №1 (кв.м.).	Площадь лоджии №1 с применением понижающего коэффициента 0,5 (кв.м.)	
9.6.	Общая площадь Объекта долевого строительства без учета балконов, лоджий и других летних помещений (ч. 5 ст. 15 ЖК РФ) в кв.м.		

3.3. По окончании строительства Многоквартирного дома и получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, а также получения данных технической инвентаризации жилых помещений Многоквартирного дома, характеристики Объекта долевого строительства, указанные в п. 3.2. настоящего Договора подлежат уточнению и будут обозначены исходя из полученной документации по технической инвентаризации помещений Многоквартирного дома.

По окончанию строительства после присвоения административного адреса, номер и адрес Многоквартирного дома могут измениться и будут указаны в Акте приема-передачи.

3.4. Техническая характеристика Объекта долевого строительства и план Объекта долевого строительства приведены в Приложении №1, Приложении №2, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора. Застройщик имеет право самостоятельно в порядке, определенном нормативными актами Российской Федерации, без согласования с Участниками долевого строительства, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов внутренней, конструкций, функционального назначения обособленных нежилых помещений, входящих в состав Многоквартирного дома, за исключением Объектов долевого строительства.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ.

4.1. Цена одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства, указанного в п. 3.2. составляет _____ (шестьдесят три тысячи) рублей.

Общая стоимость Договора составляет _____ (_____) рублей.

Указанная стоимость включает вознаграждение Застройщика за выполненную деятельность. Цена договора может быть изменена в случае изменения общей площади Объекта долевого строительства и (или) фактической площади лоджий (балкона), по результатам обмеров организации (предприятия), осуществляющей государственный учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества (БТИ).

4.2. Платеж в размере _____ (_____) рублей оплачивается Участником долевого строительства в течении 3 (трех) рабочих дней с момента государственной

регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

4.3. Оплата Цены договора по настоящему договору осуществляется Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств в рублях на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 14 настоящего договора или, вносится наличными в кассу Застройщика.

Оплата Цены по настоящему договору может, осуществляется иными способами, согласованными Сторонами и не запрещенными действующим законодательством РФ.

Днем исполнения платежа признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика или дата выдачи приходного ордера, подтверждающего внесение денежных средств в кассу Застройщика.

4.4. Все расчёты по настоящему Договору производятся в рублях Российской Федерации.

4.5. Денежные средства Участника долевого строительства, уплачиваемые в счет Цены Договора, используются Застройщиком в соответствии с действующим законодательством РФ и включают в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

4.5.1. Сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства включает сумму денежных средств, направленных на:

- строительство (создание) Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на его строительство (создание);
- возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) Многоквартирного дома;
- возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Многоквартирного дома, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;
- строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения;
- возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (технологическое присоединение) Многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения;
- возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории;
- возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;
- возмещение затрат, связанных с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве.
- возмещение затрат Застройщика в соответствии со сметой расходов, в том числе:
 - возмещение затрат на коммунальные и рекламные расходы, возмещение затрат на выплату заработной платы сотрудникам и начисление страховых взносов,
 - компенсацию возложенных на него дополнительных обременений, которые непосредственно не связаны со строительством Многоквартирного дома/Объекта долевого строительства.
- налог на земельный участок, прочие расходы.

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

4.6. Цена Договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон, а также стороны договорились об изменении цены Договора в случаях, предусмотренных пунктами 4.7.1 и 4.7.2. Договора.

4.7. При заключении настоящего договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность некоторого расхождения в размерах

Расчетной (инвестируемой) площади Объекта долевого строительства по проектной документации, которая взята Сторонами за основу для расчетов по настоящему договору, и Фактической площади Объекта долевого строительства, которая будет установлена органами, осуществляющими техническую инвентаризацию объектов недвижимости, после проведения работ по технической инвентаризации.

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

4.7.1. Если в результате проведения обмеров кадастровым инженером на основании данных организации, осуществляющей кадастровый и технический учет, Фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит Расчетную (инвестируемую) площадь Объекта долевого строительства, указанную в пункте 3.2. Договора, более чем на 0,5 кв.м., Цена Договора увеличивается на сумму, определяемую как произведение указанной в п. 4.1. Договора цены одного квадратного метра на разницу между Фактической площадью Объекта долевого строительства и Расчетной (инвестируемой) площадью Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.2. настоящего Договора.

4.7.2. Если в результате проведения обмеров кадастровым инженером на основании данных организации, осуществляющей кадастровый и технический учет, Фактическая площадь Объекта долевого строительства окажется меньше Расчетной (инвестируемой) площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 3.2. Договора более чем на 0,5 кв.м., Цена Договора уменьшается на сумму, определяемую как произведение указанной в п. 4.1. Договора цены одного квадратного метра на разницу между Фактической площадью Объекта долевого строительства с учетом площади летних помещений (лоджий/балконов) с применением понижающих коэффициентов и Расчетной (инвестируемой) площадью Объекта долевого строительства, указанной в п.2.2. настоящего Договора.

4.8. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и проведения государственного технического учета и технической инвентаризации Застройщик при необходимости направляет Участнику долевого строительства уведомление о проведении окончательных расчетов по Договору (в связи с увеличением/уменьшением Площади Объекта долевого строительства).

4.8.1. В случае превышения Фактической площади Объекта долевого строительства (п. 4.7.1. настоящего Договора), указанной в пункте 3.2. Договора, Участник долевого строительства в срок, установленный в уведомлении, производит оплату соответствующей суммы на расчетный счет Застройщика. Расчетный счет Застройщика указывается в уведомлении. Взаиморасчеты Сторон в связи с увеличением площади Объекта долевого строительства производятся Сторонами до составления Акта приема - передачи на Объект долевого строительства.

4.8.2. В случае уменьшения Фактической площади Объекта долевого строительства (п. 4.7.2. настоящего Договора), указанной в пункте 3.2, возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 30 (тридцать) рабочих дней со дня получения от Участника долевого строительства письменного заявления путем перечисления денежных средств на счет Участника долевого строительства. В заявлении должны быть полностью указаны реквизиты такого счета. Участник долевого строительства вправе сделать соответствующее заявление не позднее 10 календарных дней с момента подписания Акта приема-передачи.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Срок окончания строительства и предполагаемый срок получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию – I квартал 2018 г. (февраль).

5.2. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику осуществляется по Акту приема-передачи не позднее «30» марта 2018 г. включительно.

Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно, в любое время после фактического получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приемки Объекта долевого строительства.

5.3. Уведомление о завершении строительства МКД и готовности Объекта долевого строительства к передаче должно быть направлено Участнику долевого строительства не позднее, чем за 1 (Один) месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в пункте 5.2. Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Участнику долевого строительства лично или его представителю под расписку.

Участник долевого строительства считается получившим уведомление об окончании строительства МКД и готовности Объекта долевого строительства к передаче и в тех случаях, когда заказное письмо с уведомлением о завершении строительства МКД и готовности Объекта долевого строительства к передаче поступило адресату, но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним, в том числе, если уведомление было возвращено оператором связи с сообщением об отказе от получения, за истечением срока хранения либо по причине отсутствия Участника долевого строительства по адресу, указанному в Договоре.

5.4. Участник долевого строительства обязан приступить к приемке Объекта долевого строительства и осмотреть Объект долевого строительства с участием представителя Застройщика в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о завершении строительства МКД и готовности Объекта долевого строительства к передаче или с момента, когда он считается получившим указанное уведомление.

5.5. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, установленный Договором, если уведомление о завершении строительства МКД и готовности Объекта долевого строительства к передаче было направлено Участнику долевого строительства в предусмотренный Договором срок (о чем свидетельствует дата отправки на отгиске почтового штемпеля), а Участник долевого строительства получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи Объекта долевого строительства.

5.6. При отсутствии несоответствий передаваемого Объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям Участник долевого строительства обязан подписать Акт приема-передачи Объекта долевого строительства без замечаний по качеству.

В случае выявления при осмотре Объекта долевого строительства несоответствий условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые делают Объект долевого строительства непригодным для проживания, Участник долевого строительства должен подписать Акт осмотра Объекта долевого строительства с указанием исчерпывающего перечня таких недостатков.

В случае, если Участником долевого строительства подписан Акт приема-передачи Объекта долевого строительства без замечаний по качеству, Участник долевого строительства вправе требовать их устранения Застройщиком после подписания Акта приема-передачи в рамках исполнения гарантийных обязательств Застройщика по Договору.

5.7. Недостатки, которые делают Объект долевого строительства непригодным для проживания, указанные в Акте осмотра Объекта долевого строительства, подлежат устранению Застройщиком своими силами или с привлечением подрядных организаций в разумный срок.

Застройщик уведомляет Участника долевого строительства об устранении недостатков, указанных в Акте осмотра Объекта долевого строительства, по номеру телефона и адресу электронной почты, указанным в Договоре. Участник долевого строительства обязан явиться для подтверждения устранения недостатков и подписать Акт приема-передачи Объекта долевого строительства без замечаний по качеству в течение 2 (двух) рабочих дней с момента получения уведомления об устранении недостатков по номеру телефона или адресу электронной почты.

В случае нарушения Участником долевого строительства срока для повторного осмотра Объекта долевого строительства после устранения недостатков, Участник долевого строительства считается уклоняющимся от приемки Объекта долевого строительства. В этом случае Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи.

5.8. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и/или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик в соответствии с законом № 214-ФЗ, по истечении 2 (двух) месяцев с даты, указанной в письменном уведомлении Участнику долевого строительства, отправленном в соответствии с п. 5.3. Договора, Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи.

В случае составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи, Участнику долевого строительства заказным письмом направляется уведомление о передаче Объекта долевого строительства в одностороннем порядке, с приложением оригинала одностороннего Акта приема-передачи.

Указанные меры (составление Одностороннего акта передачи) могут применяться Застройщиком только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении письменного уведомления Участником долевого строительства сообщения о необходимости принять объект, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, а также в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, либо в случае если истек срок хранения письма.

5.9. Участник долевого строительства несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства и общего имущества Многоквартирного дома, а также все расходы по их содержанию с даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, независимо от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства, а если Акт не подписан Участником долевого строительства, при отсутствии обстоятельств, изложенных в п. 5.6. Договора, то - с даты подписания Застройщиком одностороннего Акта приемки-передачи Объекта долевого строительства по правилам п. 5.8. Договора. При этом в случае уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, при отсутствии обстоятельств, изложенных в п. 5.6. Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства стоимость содержания Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта за период с даты, указанной в письменном уведомлении Участнику долевого строительства, отправленном в соответствии с п. 5.3. Договора, до даты подписания Застройщиком одностороннего Акта приема передачи.

5.10. Застройщик не несет ответственность за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, установленную действующим законодательством, если Акт приема-передачи не был подписан в установленный Договором срок ввиду несоблюдения Участником долевого строительства порядка и сроков приемки Объекта долевого строительства, установленных настоящим разделом Договора.

5.11. В случае если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации.

6.2. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

6.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с даты подписания уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. При этом:

- гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче помещения в Объекте;

- гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя;

- гарантийный срок на отделочные работы указан в Приложении №1 к настоящему Договору.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа 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.

6.4. При приемке Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе до подписания Акта приема-передачи потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям, а также сроки устранения выявленных недостатков, и отказаться от подписания Акта приема-передачи до исполнения Застройщиком обязательств по устранению существенных недостатков, делающих Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования.

В случае наличия спора между Участником долевого строительства и Застройщиком по качеству Объекта долевого строительства по требованию Застройщика или Участника долевого строительства может быть создана комиссия с участием Участника долевого строительства, Застройщика, Генподрядчика и Управляющей организации.

6.5. В случае непринятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества, за исключением ответственности, возникающей из гарантийных обязательств, указанных в п. 6.3 настоящего Договора.

6.6. Стороны пришли к соглашению, что согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства срок для устранения недостатков Объекта долевого строительства, как выявленных при приемке Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, так и выявленных в течение гарантийного срока составляет 1 (один) календарный месяц. Застройщик вправе произвести устранение недостатков до истечения указанного срока.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

7.1. Права и обязанности «Участника долевого строительства»:

7.1.1. Участник долевого строительства имеет право на возникновение в будущем права собственности на Объект долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

7.1.2. Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика представить для ознакомления все документы и информацию в соответствии с перечнем указанным в Федеральном законе №214-ФЗ.

7.1.3. Участник долевого строительства имеет право на получение Объекта долевого строительства надлежащего качества и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

7.1.4. До подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, в случае выявления несоответствия качества Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков/дефектов в разумный срок.

7.1.5. Участник долевого строительства обязан полностью уплатить Цену договора в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 4 настоящего Договора.

7.1.6. Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные разделом 5 настоящего Договора.

7.1.7. Участник долевого строительства обязуется до момента государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить в Объекте долевого строительства и в самом Многоквартирном доме работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводки инженерных коммуникаций, электрики, доставки дополнительных секций батарей, устройство теплых полов и вынос отопления на лоджию (балкон) – устройство труб и батарей отопления, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, установка снаружи здания любых устройств и сооружений (спутниковых антенн, наружных блоков сплит-систем, сушилок для белья), любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания, в том числе остекление балконов/лоджий) без согласования с Застройщиком, проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами, а после оформления права собственности на Объект долевого строительства производить указанные действия в установленном порядке с согласованием с проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами. В противном случае гарантийные обязательства снимаются, и Участник долевого строительства самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим.

В случае, если нарушение данного условия договора будет обнаружено Застройщиком проектной организацией, эксплуатирующей организацией или уполномоченными государственными органами, Участник долевого строительства обязан произвести работы по возврату переданного ему имущества, а также общего имущества многоквартирного дома в первоначальное состояние, либо оплатить работы Застройщика по восстановлению первоначального состояния имущества – по выбору Застройщика, в срок, не более 7 (семи) дней с момента предъявления соответствующего требования.

7.1.8. В случае, если в период действия настоящего Договора Застройщиком Участнику долевого строительства будут предъявляться требования об уплате неустойки (штрафы, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации, Участник долевого строительства обязуется оплатить начисленные неустойки (штрафы, пени) до наступления срока подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.1.9. Участник долевого строительства за свой счет производит государственную регистрацию настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему и своего права собственности на Объект долевого строительства.

7.1.10. При осуществлении платежей по Договору указывать следующее назначение платежа: «Оплата по Договору № ____ участия в долевом строительстве от «__» ____ 201__ г., НДС не облагается»; в случае осуществления платежей третьим лицом, обеспечить указание этим лицом следующего назначения платежа: «Оплата за _____ по Договору № ____ участия в долевом строительстве от «__» ____ 201__ г., НДС не облагается».

7.1.11. Участник долевого строительства вправе запрашивать и получать информацию о ходе строительства Объекта долевого строительства на основании письменного заявления, направленного по юридическому адресу Застройщика или предоставленного лично сотруднику Застройщика.

7.1.12. Участник долевого строительства вправе осуществлять фото и видеofиксацию хода строительства Объекта долевого строительства и посещать строительную площадку в порядке, предусмотренном п. 7.2.7. настоящего Договора.

7.2. Права и обязанности Застройщика:

7.2.1. Застройщик вправе получить от Участника долевого строительства Цену договора в полном объеме до момента передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи в соответствии с графиком оплаты Цены договора, установленном в настоящем Договоре.

7.2.2. Застройщик вправе предъявлять Участнику долевого строительства требования об уплате неустойки (штрафов, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации.

7.2.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения последним денежных обязательств, предусмотренных настоящим Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком.

7.2.4. Застройщик обязан осуществить строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами и обеспечить его ввод в эксплуатацию в срок.

7.2.5. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик обязуется передать по Акту приема-передачи Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п. 3.2. настоящего Договора, в порядке и сроки, предусмотренные разделом 5 настоящего Договора.

7.2.6. Застройщик обязуется предоставить Участнику долевого строительства информацию о ходе строительства Объекта долевого строительства в срок не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней с момента поступления письменного запроса по месту нахождения Застройщика.

7.2.7. Застройщик обязуется организовать посещение строительной площадки Участником долевого строительства с соблюдением требований безопасности с представителем Застройщика не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента поступления письменного запроса по месту нахождения Застройщика.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ И ПЕРЕВОД ДОЛГА ПО ДОГОВОРУ.

8.1. Участник долевого строительства вправе после полного исполнения своих обязательств по оплате Цены договора, при условии письменного согласия Застройщика, уступить свое право требования к Застройщику по настоящему Договору третьим лицам, путем заключения трехстороннего Договора уступки прав требований, подписываемого Застройщиком, Цедентом и Цессионарием (далее – «Договор уступки прав требований»). При этом права Участника долевого строительства переходят к новому участнику долевого строительства в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода прав по настоящему Договору.

8.2. До полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены договора, уступка права требования к Застройщику по настоящему Договору новому участнику долевого строительства возможна только при одновременном переводе долга на нового участника долевого строительства, путем заключения трехстороннего Договора перемены лица в обязательстве (далее – «Договор перемены лица в обязательстве») в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

8.3. Заключение Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве по настоящему Договору возможно в период с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

8.4. Уступка прав требований и перевод долга по настоящему Договору, совершенная без соблюдения положений, предусмотренных настоящим Договором, недействительны, не влекут перехода прав и перевода долга на нового участника долевого строительства.

8.5. Договор уступки прав требований и Договор перемены лица в обязательстве по настоящему Договору подлежат обязательной государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Лицо, в пользу которого происходит уступка прав требования, обязуется в течение 5 рабочих дней с момента регистрации договора уступки прав требования, предоставить зарегистрированный экземпляр договора Застройщику по адресу: г. Краснодар, ул. Чапаева, 94.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

9.1. Стороны несут ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.

9.2. В случае нарушения срока внесения платежа, установленного в п. 4.1. настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. Взыскание санкций является правом, а не обязанностью Стороны, чье право нарушено. В случае отсутствия письменного требования (уведомления) санкции считаются не начисленными и не уплачиваются.

9.4. В случае нарушения Участником долевого строительства условий, предусмотренных п. 7.1.7. настоящего Договора, Участник самостоятельно оплачивает, либо компенсирует Застройщику любые пени, штрафы, наложенные надзорными органами, в результате противоправных действий Участника долевого строительства. Кроме того, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, от Цены договора, за каждый день, начиная со дня, когда было обнаружено нарушение Участником долевого строительства п. 7.1.7. настоящего договора и до момента устранения нарушения.

9.5. За изменение фасада Многоквартирного дома путем устройства кондиционеров, спутниковых антенн в неустановленных для этого местах, изменение остекления оконных проемов/лоджий с отступлениями от проектных решений и т.п., Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) руб. за каждый случай нарушения.

Применение мер ответственности не освобождает Участника долевого строительства от обязанности привести фасад Жилого дома и сам Объект долевого строительства в первоначальное состояние.

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

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

9.8. Участник долевого строительства возмещает Застройщику все убытки, связанные с нарушением им условий настоящего Договора.

9.9. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, в том числе объявленной или фактической войной, гражданскими волнениями, пожарами, наводнениями и другими природными стихийными действиями, изданием актов органов государственной власти. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.



10. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

10.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента исполнения обязательств по настоящему Договору, а именно до момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

10.2. Расторжение настоящего Договора в результате внесудебного одностороннего отказа Участника долевого строительства возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством. Договор будет считаться расторгнутым со дня направления Участником долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения.

10.3. В случае просрочки Участником долевого строительства внесения платежа, установленного п. 4.2. настоящего Договора, в течение более чем два месяца либо систематического нарушения внесения платежей, установленных в п. 4.2. настоящего Договора, а именно 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 настоящего Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального Закона от 31.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

10.4. Во всех иных случаях, расторжение настоящего Договора осуществляется в судебном порядке или по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении договора.

10.5. В случае расторжения настоящего Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Объекта долевого строительства, при этом Застройщик возвращает Участнику долевого строительства, внесенные им по договору денежные средства в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

10.6. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства по причине, не связанной с нарушением Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства штраф в размере 10% от Цены договора.

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

11.1. По окончании строительства Многоквартирного дома, в целях нормальной его эксплуатации Участнику долевого строительства будет предложено заключить договор с эксплуатирующей Многоквартирный дом организацией (далее – Договор на эксплуатацию и обслуживание Дома), при этом Договор на эксплуатацию и обслуживание Дома заключается Участником долевого строительства одновременно с принятием им Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи.

11.2. Последующие затраты по эксплуатации и обслуживанию Объекта долевого строительства во введенном в эксплуатацию Многоквартирном доме оплачиваются Участником долевого строительства на основании счетов (счет-квитанция, счет-извещение), выставляемых эксплуатирующей Многоквартирный дом организацией независимо от наличия заключенного Договора на эксплуатацию и обслуживание Дома, независимо от момента начала использования Объекта долевого строительства и от факта регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

11.3. Во всех случаях, когда, согласно настоящему Договору или в связи с ним, Застройщик несёт обязанность по выплате каких-либо денежных средств, включая возврат денежных



средств и иные выплаты при расторжении Договора, местом исполнения такой обязанности является место нахождения Застройщика.

11.4. Участник долевого строительства на основании п. 6 ст. 9 ФЗ РФ № 152 «О персональных данных» настоящим дает свое согласие на обработку Застройщиком (включая получение от Участника долевого строительства и/или от любых третьих лиц, с учетом требований действующего законодательства Российской Федерации) персональных данных Участника долевого строительства, и подтверждает, что, давая такое согласие, Участник долевого строительства действует своей волей и в своем интересе.

11.5. Участник долевого строительства дает свое согласие на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведется строительство МКД, других (другого) земельного участка под объекты инженерной, социальной, транспортной инфраструктуры, элементы благоустройства и/или в целях ввода Объекта в эксплуатацию (отдельных этапов и очередей строительства), а также в других целях и на последующую государственную регистрацию права собственности Застройщика на образуемые (измененные) земельные участки, с соблюдением при таком формировании норм градостроительного законодательства в отношении Объекта. В соответствии с пунктом 6 статьи 11.8 Земельного кодекса РФ в отношении образуемых земельных участков в пользу Участника долевого строительства и иных участников долевого строительства сохраняется залог, предусмотренный пунктом 12.1. Договора.

11.6. В целях подключения МКД к централизованным системам инженерно-технического обеспечения Участник долевого строительства подписанием Договора дает свое согласие на передачу (в том числе в собственность) Застройщиком сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, не относящихся к внутридомовым системам инженерно-технического обеспечения МКД и созданных за счет средств Участника долевого строительства ресурсоснабжающим организациям (в том числе, эксплуатирующим) либо уполномоченным органам власти по соответствующим договорам. При невозможности передачи (отказе указанных лиц от приемки) сети и объекты инженерно-технического обеспечения, не относящиеся к внутридомовым системам инженерно-технического обеспечения МКД, поступают в общую долевую собственность всех Участников долевого строительства МКД как общее имущество и передаются Застройщиком по акту приема-передачи для учета и эксплуатации управляющей организации (либо созданному товариществу собственников жилья).

12. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ.

12.1. С момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента регистрации права собственности Участников долевого строительства на Объект долевого строительства право собственности на земельный участок площадью 2 196 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Калинина, 13/Б и строящийся на данном земельном участке Жилой дом считаются находящимися в залоге у Участников долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Застройщика.

12.2. Застройщик обеспечивает страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве согласно ст. 15.2 федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства по договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по генеральному договору № _____ страхования гражданской ответственности заключенным _____ года между Застройщиком и _____.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

13.1. Застройщик подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора, права на Объект долевого строительства, никому не проданы, не заложены, под арестом или запретом не состоят.



13.2. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что получил от Застройщика всю необходимую информацию о Застройщике, о проекте строительства, о Многоквартирном доме, о проектных характеристиках Объекта долевого строительства в полном объеме.

13.3. Настоящий Договор содержит все условия, согласованные Сторонами на момент его заключения. Любые предварительные соглашения и договоренности, существовавшие до заключения настоящего Договора, теряют силу с момента его заключения.

13.4. При изменении реквизитов сторона по настоящему Договору обязана в течение семи дней уведомить другую сторону о произошедших изменениях и сообщить новые реквизиты. Все риски, связанные с несвоевременным предоставлением информации об изменении реквизитов несет сторона, не известившая или ненадлежащим образом известившая о произошедших изменениях. Все уведомления, направленные по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, признаются направленными надлежащим образом.

13.5. Все указанные в настоящем Договоре приложения являются его неотъемлемой частью.

13.6. Недействительность одного или нескольких положений настоящего Договора не влечет недействительности остальных его положений.

13.7. Все споры и разногласия по настоящему Договору стороны решают путем переговоров. В случае недостижения договоренности в ходе переговоров, спор подлежит разрешению в судебном порядке по месту нахождения Застройщика. Соблюдение претензионного порядка обязательно.

13.8. Договор составлен и подписан полномочными представителями Сторон в 4 (четыре) экземплярах: Застройщику – 2 (два) экземпляра, Участнику долевого строительства – 1 (один) экземпляр, 1 (один) экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Все экземпляры Договора имеют равную юридическую силу.


13.9. Настоящий договор, а также любые дополнения и изменения к нему, подлежат государственной регистрации и считаются заключенными с момента такой регистрации.

14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

Застройщик:

АО «КПС»

350000, г. Краснодар, ул. Чапаева, 94
Отдел продаж: 8 800 234 17 17
Тел. 8(861) 259-54-43 (юридический отдел)
Тел. 8(861) 255-95-09 (бухгалтерия)
ОГРН 1022301600914
ИНН 2310043720 КПП 231001001
Филиал «Южный» ПАО
«Уралсиб» г. Краснодар
р/с 40702810600000001259,
к/с30101810400000000700,
БИК 040349700

Krasnodar_proekt_stroy
www.kps-93.ru

Участник долевого строительства

_____,
_____ года рождения, место
рождения: _____, пол –
_____, гражданство Российской
Федерации, паспорт гражданина Российской
Федерации _____, выдан

_____ г., код подразделения
_____, зарегистрирован (а) по
адресу: г. _____
Тел. _____

15. ПОДПИСИ СТОРОН.

15.1. Подписывая настоящий Предварительный договор Стороны, согласовывают все условия, содержащиеся как в самом предварительном договоре, так и в Приложении №1, 2 к нему, и подтверждают, что проставление отдельных подписей под приложением к предварительному договору не требуется.

Застройщик

Генеральный директор

_____/Б. З. Тутаришев/

Участник долевого строительства

_____/_____/



ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к договору участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома №К13/Б_____ от _____ г.

Техническая характеристика дома.

Объект - «Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями по ул. Калинина 13/Б Прикубанского округа в г. Краснодаре».

Техническая характеристика квартиры - №_____;

Виды работ, выполняемых Застройщиком в объекте долевого строительства:

1. Монолитный каркас, стены, перекрытия;
2. Внутренние перегородки;
3. Установка входной металлической двери;
4. Установка внутренних межкомнатных дверей;
5. Сантехнические работы 100 % с установкой санфаянса, приборов учета расхода воды и тепла;
6. Электромонтажные работы 100 % (кроме установки электроплиты). Кухня, коридор, зал, спальня оборудуется электропатронами, ванная и туалетная комната - светильниками. Приборы учета электроэнергии в общем межквартирном коридоре;
7. Устройство теле, радио и телефонного ввода на общий щиток в межквартирном коридоре, радио в квартиру;
8. Устройство и монтаж лифтов 100%;
9. Установка противопожарных датчиков в квартире, увязанных с общей системой пожаротушения по объекту в целом;
10. Остекление: окна – металлопластиковая столярка;
11. Отделочные работы:
 - штукатурка стен, перегородок из блоков;
 - полы: зал, спальня, коридор – ламинат; кухня — линолеум; ванная комната и туалет — стяжка.
 - потолки: кухня, зал, спальня, коридор – натяжные; ванная комната и туалет — чистовая побелка.
 - стены: коридор и комнаты — обои, кухня - водоэмульсионная окраска, ванная комната и туалет - штукатурка;
12. Общестроительные работы в соответствии с проектом и в объеме необходимом для получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, внутренние отделочные работы мест общего пользования (вестибюли, лифтовые холлы, тамбуры, коридоры входных групп в корпус, технические помещения, поэтажные лифтовые холлы и коридоры, внутренние лестницы, комнаты консьержей, технические и инженерные помещения), наружные отделочные работы, электромонтажные работы, установка лифтов, слаботочные системы и системы автоматики, внутренние и наружные инженерные сети и работы по благоустройству – выполняются в объеме проекта.

Стороны пришли к соглашению, что выбор отделочных материалов (вид, марка, производитель материалов и изделий) осуществляется Застройщиком, включая сантехническое и иное оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие (далее – «Материалы»). Застройщик имеет право использовать как указанные Материалы, так и иные сходные материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо иным недостатком, делающим Объект долевого строительства непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

Застройщик вправе по своему усмотрению устанавливать в Объекте долевого строительства дополнительное оборудование либо иным образом изменять уровень отделки Объекта долевого строительства в соответствии с требованиями действующего законодательства (ГОСТ, СНИП, технические регламенты). Установка в Объекте долевого строительства



оборудования осуществляется Застройщиком в соответствии с проектом и требованиями действующего законодательства, места установки оборудования определяются Застройщиком самостоятельно.

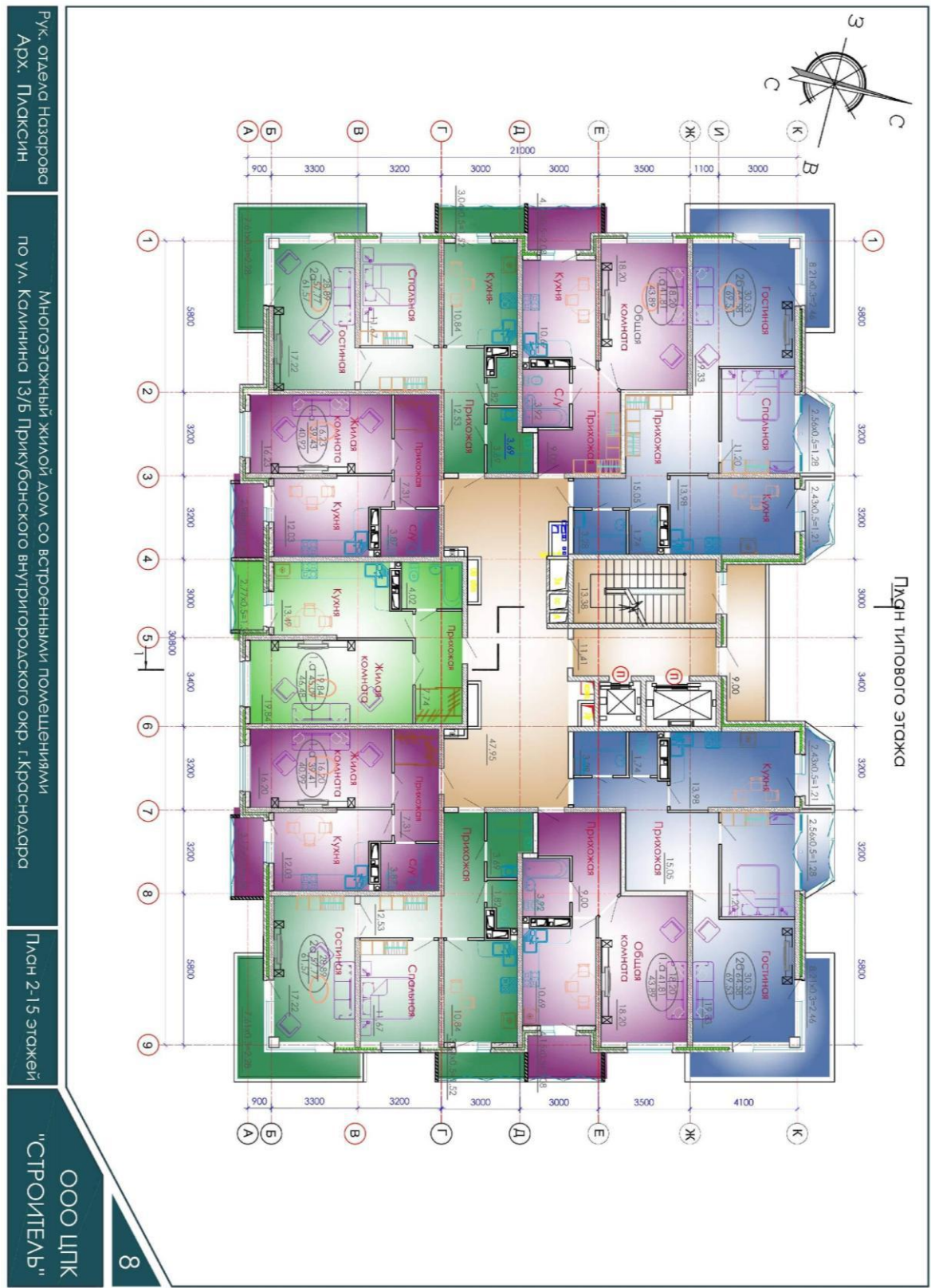
13. Гарантийный срок на отделочные работы и отделочные материалы, сантехнические и столярные изделия, полотенцесушитель, указанные в настоящем приложении, составляет 1 (один) год со дня передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, либо составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

14. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) отделочных работ, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа 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.

15. Гарантийный срок, установленный в настоящем приложении, не распространяется на отделочные работы, выполненные Участником долевого строительства, а также материалы, приобретенные им самостоятельно и использованные при производстве указанных работ.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

к договору участия в долевом строительстве
 многоквартирного жилого дома №К13/Б _____ от _____ г.
 План этажа с указанием местоположения Объекта долевого строительства,
 подлежащего передаче Участнику долевого строительства



Примечание:
 кв. № _____ выделена полосой зеленого цвета



ДОГОВОР

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома №К13/Б-_____

Краснодарский край
г. Краснодар

«___» _____ 2017 г.

Акционерное общество «Краснодарпроектстрой» (АО «КПС»), (ОГРН 1022301600914, ИНН 2310043720) именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора **Тутаришева Батырбия Зульевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гр. Российской Федерации _____, _____ года рождения, место рождения: _____, пол – _____, гражданин Российской Федерации, паспорт гражданина РФ _____ № _____, паспорт выдан _____, дата выдачи _____ года, код подразделения _____, зарегистрирован (а) по адресу: _____, именуемый (ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем::

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ

1.1. **Застройщик** – юридическое лицо акционерное общество «Краснодарпроектстрой» (АО «КПС»), имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства «Участников долевого строительства» на строительство на этом земельном участке Многоквартирный дом, на основании полученного разрешения на строительства.

1.2. **Земельный участок** – земельный участок с кадастровым номером 23:43:0138003:6950, площадью – 2 196 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Калинина, 13/Б, на котором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом.

1.3. **Многоквартирный дом (МКД)** – строящийся (создаваемый) 16-этажный жилой дом со встроенными помещениями, расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Калинина, 13/Б.

Многоквартирный дом в соответствии с проектной документацией имеет следующие основные характеристики:

Вид – многоквартирный жилой дом;

Назначение МКД – жилой дом со встроенными помещениями на первом этаже;

Количество этажей в МКД (подземные – 1, надземные – 16, технический этаж);

Общая площадь МКД — 10 899,37 кв.м.;

Материал наружных стен МКД - керамзитобетонные блоки, утеплитель, кирпич;

Материал поэтажных перекрытий МКД — монолитный железобетон;

Класс энергоэффективности МКД – В «высокий»;

Класс сейсмостойкости МКД — сейсмичность района — 7 б.

1.4. **Участники долевого строительства (Дольщики)** – граждане и (или) юридические лица, денежные средства которых привлекаются Застройщиком для строительства (создания) Многоквартирного дома, с целью возникновения в будущем у вышеуказанных лиц права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме.

1.5. **Объект долевого строительства** – жилое помещение (квартира) или нежилое помещение (офис), общее имущество в Многоквартирном доме, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящие в состав указанного Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.



1.5.1. **Квартира** — структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также мест вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения хозяйственно-бытовых и иных нужд граждан, связанных с их проживанием в таком помещении.

1.5.2. **Нежилое помещение** - помещение в многоквартирном доме, которое используется для любых целей не противоречащих действующему законодательству, кроме проживания в нем физических лиц.

1.6. **Общее имущество** – помещения в данном доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме (кроме обособленных помещений 1 этажей), 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 (технические подвалы), 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, с элементами озеленения и благоустройства.

1.7. **Цена договора** - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

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

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

1.10. **Расчетная (инвестируемая) площадь Объекта долевого строительства** — площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя площадь всех помещений Объекта долевого строительства, в том числе площадь летних помещений (лоджий) с применением понижающих коэффициентов: для лоджий – 0,5; для балконов – 0,3; для террас – 0,3; для веранд – 1.

Определенная данным пунктом Расчетная (инвестируемая) площадь Объекта долевого строительства применяется Сторонами исключительно для расчета окончательной цены договора и может не совпадать с Общей площадью квартиры (фактическая площадь).

Расчетная (инвестируемая) площадь Объекта долевого строительства до проведения государственного технического учета и технической инвентаризации определяется на основании проектной документации, и является предварительной. Уточнение Расчетной (инвестируемой) площади Объекта долевого строительства производится сторонами после проведения государственного технического учета и технической инвентаризации.

1.11. **Общая площадь Объекта долевого строительства** – включает в себя площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (ч. 5 ст. 15 ЖК РФ).

Настоящим Участник извещен о том, что в Выписке из Единого государственного реестра прав может быть указана только Общая площадь жилого помещения, без указания и учета площади лоджий, балконов и иных неотопливаемых помещений. Расчетная (инвестируемая) площадь Объекта долевого строительства в Выписке из Единого государственного реестра прав.

1.12. **Фактическая площадь Объекта долевого строительства** - площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, в том числе площадь летних помещений (лоджий) с применением понижающих коэффициентов: для лоджий – 0,5; для балконов – 0,3, исчисленная на основании данных технической инвентаризации жилых и (или) нежилых помещений Многоквартирного дома.

1.13. **Акт приема-передачи** - документ, составленный между Участником долевого строительства и Застройщиком, на основании которого происходит передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства.

1.14. **Односторонний акт передачи** - документ, составленный Застройщиком, на основании которого Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в одностороннем порядке, в случаях предусмотренных настоящим Договором и Федеральным Законом от 31.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

1.15. **Окончание строительства Многоквартирного дома** – момент получения Застройщиком, в порядке, установленном действующим Законодательством, Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданного уполномоченным на то государственным органом.

2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. №214 «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».

2.2. В соответствии со ст. 3 Закона, правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных Участников долевого строительства являются:

2.2.1. Полученное Застройщиком в установленном порядке Разрешение №RU23306000-4489-р-2016 от «13» мая 2016 г. выданное Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар на строительство объекта капитального строительства: «Многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями по ул. Калинина 13/Б Прикубанского внутригородского округа в г. Краснодаре»

2.2.2. Свидетельство о государственной регистрации права Серия 23-АН №681777 от «28» апреля 2015 г. на земельный участок расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Калинина, 13/Б.

2.2.3. Проектная декларация, опубликована в газете «Кубанские Новости» №82 (6046) от 31.05.2016 г. и на официальном сайте Застройщика в информационно-телекоммуникационной сети интернет – www.kps-93.ru.

2.3. Стороны подтверждают, что до подписания Договора, Участник долевого строительства ознакомился с содержанием документов, указанных в п. 2.2. настоящего Договора.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом, указанный в разделе 1 Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Многоквартирного дома, передать по Акту приема – передачи (далее – Акт приема-передачи) Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства с целью оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

3.2. Подлежащий передаче Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в соответствии с проектной документацией обладает следующими характеристиками:

	16-этажный жилой дом со встроенными помещениями, расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Калинина, 13/Б.		
1.	Вид	Квартира	
2.	Назначение	Жилое	
3.	Подъезд, в котором расположен Объект долевого строительства		
4.	Этаж, на котором расположен Объект долевого строительства		
5.	Условный номер Объекта долевого строительства		
6.	Количество комнат		
7.	Расчетная (инвестируемая) площадь Объекта долевого строительства (кв.м.)		
8.	Общая площадь Объекта долевого строительства (кв.м.)		
9.	Общая жилая площадь Объекта долевого строительства (кв.м.)		
9.1.	Жилая площадь комнаты №1 (кв.м.)		
9.2.	Площадь помещения вспомогательного значения – кухня (кв.м.)		
9.3.	Площадь помещения вспомогательного значения – прихожая (кв.м.)		
9.4.	Площадь помещения вспомогательного значения – сан. узел (кв.м.)		
9.5.	Общая площадь лоджии №1 (кв.м.).	Площадь лоджии №1 с применением понижающего коэффициента 0,5 (кв.м.)	
9.6.	Общая площадь Объекта долевого строительства без учета балконов, лоджий и других летних помещений (ч. 5 ст. 15 ЖК РФ) в кв.м.		

3.3. По окончании строительства Многоквартирного дома и получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, а также получения данных технической инвентаризации жилых помещений Многоквартирного дома, характеристики Объекта долевого строительства, указанные в п. 3.2. настоящего Договора подлежат уточнению и будут обозначены исходя из полученной документации по технической инвентаризации помещений Многоквартирного дома.

По окончанию строительства после присвоения административного адреса, номер и адрес Многоквартирного дома могут измениться и будут указаны в Акте приема-передачи.

3.4. Техническая характеристика Объекта долевого строительства и план Объекта долевого строительства приведены в Приложении №1, Приложении №2, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора. Застройщик имеет право самостоятельно в порядке, определенном нормативными актами Российской Федерации, без согласования с Участниками долевого строительства, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов внутренней, конструкций, функционального назначения обособленных нежилых помещений, входящих в состав Многоквартирного дома, за исключением Объектов долевого строительства.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ.

4.1. Цена одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства, указанного в п. 3.2. составляет _____ (шестьдесят три тысячи) рублей.

Общая стоимость Договора составляет _____ (_____) рублей.

Указанная стоимость включает вознаграждение Застройщика за выполненную деятельность. Цена договора может быть изменена в случае изменения общей площади Объекта долевого строительства и (или) фактической площади лоджий (балкона), по результатам обмеров организации (предприятия), осуществляющей государственный учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества (БТИ).

4.2. Первый платеж по Объекту, указанному в п. 3.2. Договора в размере _____ рублей осуществляется Участником долевого строительства в течение 3 (трех) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в

Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

Остальные платежи осуществляются Участником долевого строительства в соответствии со следующим графиком:

№ п/п	Дата платежа	Сумма платежа
1.	До __.__.201_ года	
2.	До __.__.201_ года	
.....		

4.3. Оплата Цены договора по настоящему договору осуществляется Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств в рублях на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 14 настоящего договора или, вносится наличными в кассу Застройщика.

Оплата Цены по настоящему договору может, осуществляется иными способами, согласованными Сторонами и не запрещенными действующим законодательством РФ.

Днем исполнения платежа признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика или дата выдачи приходного ордера, подтверждающего внесение денежных средств в кассу Застройщика.

4.4. Все расчёты по настоящему Договору производятся в рублях Российской Федерации.

4.5. Денежные средства Участника долевого строительства, уплачиваемые в счет Цены Договора, используются Застройщиком в соответствии с действующим законодательством РФ и включают в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

4.5.1. Сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства включает сумму денежных средств, направленных на:

- строительство (создание) Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на его строительство (создание);
- возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) Многоквартирного дома;
- возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Многоквартирного дома, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;
- строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения;
- возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (технологическое присоединение) Многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения;
- возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории;
- возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;
- возмещение затрат, связанных с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве.
- возмещение затрат Застройщика в соответствии со сметой расходов, в том числе:
 - возмещение затрат на коммунальные и рекламные расходы, возмещение затрат на выплату заработной платы сотрудникам и начисление страховых взносов,
 - компенсацию возложенных на него дополнительных обременений, которые непосредственно не связаны со строительством Многоквартирного дома/Объекта долевого строительства.
- налог на земельный участок, прочие расходы.

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

4.6. Цена Договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон, а также стороны договорились об изменении цены Договора в случаях, предусмотренных пунктами 4.7.1 и 4.7.2. Договора.

4.7. При заключении настоящего договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность некоторого расхождения в размерах Расчетной (инвестируемой) площади Объекта долевого строительства по проектной документации, которая взята Сторонами за основу для расчетов по настоящему договору, и Фактической площади Объекта долевого строительства, которая будет установлена органами, осуществляющими техническую инвентаризацию объектов недвижимости, после проведения работ по технической инвентаризации.

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

4.7.1. Если в результате проведения обмеров кадастровым инженером на основании данных организации, осуществляющей кадастровый и технический учет, Фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит Расчетную (инвестируемую) площадь Объекта долевого строительства, указанную в пункте 3.2. Договора, более чем на 0,5 кв.м., Цена Договора увеличивается на сумму, определяемую как произведение указанной в п. 4.1. Договора цены одного квадратного метра на разницу между Фактической площадью Объекта долевого строительства и Расчетной (инвестируемой) площадью Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.2. настоящего Договора.

4.7.2. Если в результате проведения обмеров кадастровым инженером на основании данных организации, осуществляющей кадастровый и технический учет, Фактическая площадь Объекта долевого строительства окажется меньше Расчетной (инвестируемой) площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 3.2. Договора более чем на 0,5 кв.м., Цена Договора уменьшается на сумму, определяемую как произведение указанной в п. 4.1. Договора цены одного квадратного метра на разницу между Фактической площадью Объекта долевого строительства с учетом площади летних помещений (лоджий/балконов) с применением понижающих коэффициентов и Расчетной (инвестируемой) площадью Объекта долевого строительства, указанной в п.2.2. настоящего Договора.

4.8. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и проведения государственного технического учета и технической инвентаризации Застройщик при необходимости направляет Участнику долевого строительства уведомление о проведении окончательных расчетов по Договору (в связи с увеличением/уменьшением Площади Объекта долевого строительства).

4.8.1. В случае превышения Фактической площади Объекта долевого строительства (п. 4.7.1. настоящего Договора), указанной в пункте 3.2. Договора, Участник долевого строительства в срок, установленный в уведомлении, производит оплату соответствующей суммы на расчетный счет Застройщика. Расчетный счет Застройщика указывается в уведомлении. Взаиморасчеты Сторон в связи с увеличением площади Объекта долевого строительства производятся Сторонами до составления Акта приема - передачи на Объект долевого строительства.

4.8.2. В случае уменьшения Фактической площади Объекта долевого строительства (п. 4.7.2. настоящего Договора), указанной в пункте 3.2, возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 30 (тридцать) рабочих дней со дня получения от Участника долевого строительства письменного заявления путем перечисления денежных средств на счет Участника долевого строительства. В заявлении должны быть полностью указаны реквизиты такого счета. Участник долевого строительства вправе сделать соответствующее заявление не позднее 10 календарных дней с момента подписания Акта приема-передачи.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Срок окончания строительства и предполагаемый срок получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию – I квартал 2018 г. (февраль).

5.2. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику осуществляется по Акту приема-передачи не позднее «30» марта 2018 г. включительно.

Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно, в любое время после фактического получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приемки Объекта долевого строительства.

5.3. Уведомление о завершении строительства МКД и готовности Объекта долевого строительства к передаче должно быть направлено Участнику долевого строительства не позднее, чем за 1 (Один) месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в пункте 5.2. Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Участнику долевого строительства лично или его представителю под расписку.

Участник долевого строительства считается получившим уведомление об окончании строительства МКД и готовности Объекта долевого строительства к передаче и в тех случаях, когда заказное письмо с уведомлением о завершении строительства МКД и готовности Объекта долевого строительства к передаче поступило адресату, но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним, в том числе, если уведомление было возвращено оператором связи с сообщением об отказе от получения, за истечением срока хранения либо по причине отсутствия Участника долевого строительства по адресу, указанному в Договоре.

5.4. Участник долевого строительства обязан приступить к приемке Объекта долевого строительства и осмотреть Объект долевого строительства с участием представителя Застройщика в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о завершении строительства МКД и готовности Объекта долевого строительства к передаче или с момента, когда он считается получившим указанное уведомление.

5.5. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, установленный Договором, если уведомление о завершении строительства МКД и готовности Объекта долевого строительства к передаче было направлено Участнику долевого строительства в предусмотренный Договором срок (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Участник долевого строительства получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи Объекта долевого строительства.

5.6. При отсутствии несоответствий передаваемого Объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям Участник долевого строительства обязан подписать Акт приема-передачи Объекта долевого строительства без замечаний по качеству.

В случае выявления при осмотре Объекта долевого строительства несоответствий условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые делают Объект долевого строительства непригодным для проживания, Участник долевого строительства должен подписать Акт осмотра Объекта долевого строительства с указанием исчерпывающего перечня таких недостатков.

В случае, если Участником долевого строительства подписан Акт приема-передачи Объекта долевого строительства без замечаний по качеству, Участник долевого строительства вправе требовать их устранения Застройщиком после подписания Акта приема-передачи в рамках исполнения гарантийных обязательств Застройщика по Договору.

5.7. Недостатки, которые делают Объект долевого строительства непригодным для проживания, указанные в Акте осмотра Объекта долевого строительства, подлежат устранению Застройщиком своими силами или с привлечением подрядных организаций в разумный срок.

Застройщик уведомляет Участника долевого строительства об устранении недостатков, указанных в Акте осмотра Объекта долевого строительства, по номеру телефона и адресу электронной почты, указанным в Договоре. Участник долевого строительства обязан явиться для

подтверждения устранения Застройщиком недостатков и подписать Акт приема-передачи Объекта долевого строительства без замечаний по качеству в течение 2 (двух) рабочих дней с момента получения уведомления об устранении недостатков по номеру телефона или адресу электронной почты.

В случае нарушения Участником долевого строительства срока для повторного осмотра Объекта долевого строительства после устранения недостатков, Участник долевого строительства считается уклоняющимся от приемки Объекта долевого строительства. В этом случае Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи.

5.8. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и/или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик в соответствии с законом № 214-ФЗ, по истечении 2 (двух) месяцев с даты, указанной в письменном уведомлении Участнику долевого строительства, отправленном в соответствии с п. 5.3. Договора, Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи.

В случае составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи, Участнику долевого строительства заказным письмом направляется уведомление о передаче Объекта долевого строительства в одностороннем порядке, с приложением оригинала одностороннего Акта приема-передачи.

Указанные меры (составление Одностороннего акта передачи) могут применяться Застройщиком только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении письменного уведомления Участником долевого строительства сообщения о необходимости принять объект, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, а также в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, либо в случае если истек срок хранения письма.

5.9. Участник долевого строительства несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства и общего имущества Многоквартирного дома, а также все расходы по их содержанию с даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, независимо от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства, а если Акт не подписан Участником долевого строительства, при отсутствии обстоятельств, изложенных в п. 5.6. Договора, то - с даты подписания Застройщиком одностороннего Акта приемки-передачи Объекта долевого строительства по правилам п. 5.8. Договора. При этом в случае уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, при отсутствии обстоятельств, изложенных в п. 5.6. Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства стоимость содержания Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта за период с даты, указанной в письменном уведомлении Участнику долевого строительства, отправленном в соответствии с п. 5.3. Договора, до даты подписания Застройщиком одностороннего Акта приема передачи.

5.10. Застройщик не несет ответственность за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, установленную действующим законодательством, если Акт приема-передачи не был подписан в установленный Договором срок ввиду несоблюдения Участником долевого строительства порядка и сроков приемки Объекта долевого строительства, установленных настоящим разделом Договора.

5.11. В случае если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации.

6.2. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

6.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с даты подписания уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. При этом:

- гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче помещения в Объекте;

- гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя;

- гарантийный срок на отделочные работы указан в Приложении №1 к настоящему Договору.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа 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.

6.4. При приемке Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе до подписания Акта приема-передачи потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям, а также сроки устранения выявленных недостатков, и отказаться от подписания Акта приема-передачи до исполнения Застройщиком обязательств по устранению существенных недостатков, делающих Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования.

В случае наличия спора между Участником долевого строительства и Застройщиком по качеству Объекта долевого строительства по требованию Застройщика или Участника долевого строительства может быть создана комиссия с участием Участника долевого строительства, Застройщика, Генподрядчика и Управляющей организации.

6.5. В случае непринятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества, за исключением ответственности, возникающей из гарантийных обязательств, указанных в п. 6.3 настоящего Договора.

6.6. Стороны пришли к соглашению, что согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства срок для устранения недостатков Объекта долевого строительства, как выявленных при приемке Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, так и выявленных в течение гарантийного срока составляет 1 (один) календарный месяц. Застройщик вправе произвести устранение недостатков до истечения указанного срока.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

7.1. Права и обязанности «Участника долевого строительства»:

7.1.1. Участник долевого строительства имеет право на возникновение в будущем права собственности на Объект долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

7.1.2. Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика представить для ознакомления все документы и информацию в соответствии с перечнем указанным в Федеральном законе №214-ФЗ.

7.1.3. Участник долевого строительства имеет право на получение Объекта долевого строительства надлежащего качества и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

7.1.4. До подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, в случае выявления несоответствия качества Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков/дефектов в разумный срок.

7.1.5. Участник долевого строительства обязан полностью уплатить Цену договора в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 4 настоящего Договора.

7.1.6. Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные разделом 5 настоящего Договора.

7.1.7. Участник долевого строительства обязуется до момента государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить в Объекте долевого строительства и в самом Многоквартирном доме работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводки инженерных коммуникаций, электрики, доставки дополнительных секций батарей, устройство теплых полов и вынос отопления на лоджию (балкон) – устройство труб и батарей отопления, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, установка снаружи здания любых устройств и сооружений (спутниковых антенн, наружных блоков сплит-систем, сушилок для белья), любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания, в том числе остекление балконов/лоджий) без согласования с Застройщиком, проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами, а после оформления права собственности на Объект долевого строительства производить указанные действия в установленном порядке с согласованием с проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами. В противном случае гарантийные обязательства снимаются, и Участник долевого строительства самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим.

В случае, если нарушение данного условия договора будет обнаружено Застройщиком проектной организацией, эксплуатирующей организацией или уполномоченными государственными органами, Участник долевого строительства обязан произвести работы по возврату переданного ему имущества, а также общего имущества многоквартирного дома в первоначальное состояние, либо оплатить работы Застройщика по восстановлению первоначального состояния имущества – по выбору Застройщика, в срок, не более 7 (семи) дней с момента предъявления соответствующего требования.

7.1.8. В случае, если в период действия настоящего Договора Застройщиком Участнику долевого строительства будут предъявляться требования об уплате неустойки (штрафы, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации, Участник долевого строительства обязуется оплатить начисленные неустойки (штрафы, пени) до наступления срока подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.1.9. Участник долевого строительства за свой счет производит государственную регистрацию настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему и своего права собственности на Объект долевого строительства.

7.1.10. При осуществлении платежей по Договору указывать следующее назначение платежа: «Оплата по Договору № ____ участия в долевом строительстве от «__» ____ 201__ г., НДС не облагается»; в случае осуществления платежей третьим лицом, обеспечить указание этим лицом следующего назначения платежа: «Оплата за _____ по Договору № ____ участия в долевом строительстве от «__» ____ 201__ г., НДС не облагается».

7.1.11. Участник долевого строительства вправе запрашивать и получать информацию о ходе строительства Объекта долевого строительства на основании письменного заявления, направленного по юридическому адресу Застройщика или предоставленного лично сотруднику Застройщика.

7.1.12. Участник долевого строительства вправе осуществлять фото и видеofиксацию хода строительства Объекта долевого строительства и посещать строительную площадку в порядке, предусмотренном п. 7.2.7. настоящего Договора.

7.2. Права и обязанности Застройщика:

7.2.1. Застройщик вправе получить от Участника долевого строительства Цену договора в полном объеме до момента передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи в соответствии с графиком оплаты Цены договора, установленном в настоящем Договоре.

7.2.2. Застройщик вправе предъявлять Участнику долевого строительства требования об уплате неустойки (штрафов, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации.

7.2.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения последним денежных обязательств, предусмотренных настоящим Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком.

7.2.4. Застройщик обязан осуществить строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами и обеспечить его ввод в эксплуатацию в срок.

7.2.5. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик обязуется передать по Акту приема-передачи Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п. 3.2. настоящего Договора, в порядке и сроки, предусмотренные разделом 5 настоящего Договора.

7.2.6. Застройщик обязуется предоставить Участнику долевого строительства информацию о ходе строительства Объекта долевого строительства в срок не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней с момента поступления письменного запроса по месту нахождения Застройщика.

7.2.7. Застройщик обязуется организовать посещение строительной площадки Участником долевого строительства с соблюдением требований безопасности с представителем Застройщика не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента поступления письменного запроса по месту нахождения Застройщика.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ И ПЕРЕВОД ДОЛГА ПО ДОГОВОРУ.

8.1. Участник долевого строительства вправе после полного исполнения своих обязательств по оплате Цены договора, при условии письменного согласия Застройщика, уступить свое право требования к Застройщику по настоящему Договору третьим лицам, путем заключения трехстороннего Договора уступки прав требований, подписываемого Застройщиком, Цедентом и Цессионарием (далее – «Договор уступки прав требований»). При этом права Участника долевого строительства переходят к новому участнику долевого строительства в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода прав по настоящему Договору.

8.2. До полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены договора, уступка права требования к Застройщику по настоящему Договору новому участнику долевого строительства возможна только при одновременном переводе долга на нового участника долевого строительства, путем заключения трехстороннего Договора

перемены лица в обязательстве (далее – «Договор перемены лица в обязательстве») в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

8.3. Заключение Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве по настоящему Договору возможно в период с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

8.4. Уступка прав требований и перевод долга по настоящему Договору, совершенная без соблюдения положений, предусмотренных настоящим Договором, недействительны, не влекут перехода прав и перевода долга на нового участника долевого строительства.

8.5. Договор уступки прав требований и Договор перемены лица в обязательстве по настоящему Договору подлежат обязательной государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Лицо, в пользу которого происходит уступка прав требования, обязуется в течение 5 рабочих дней с момента регистрации договора уступки прав требования, предоставить зарегистрированный экземпляр договора Застройщику по адресу: г. Краснодар, ул. Чапаева, 94.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

9.1. Стороны несут ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.

9.2. В случае нарушения срока внесения платежа, установленного в п. 4.1. настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. Взыскание санкций является правом, а не обязанностью Стороны, чье право нарушено. В случае отсутствия письменного требования (уведомления) санкции считаются не начисленными и не уплачиваются.

9.4. В случае нарушения Участником долевого строительства условий, предусмотренных п. 7.1.7. настоящего Договора, Участник самостоятельно оплачивает, либо компенсирует Застройщику любые пени, штрафы, наложенные надзорными органами, в результате противоправных действий Участника долевого строительства. Кроме того, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, от Цены договора, за каждый день, начиная со дня, когда было обнаружено нарушение Участником долевого строительства п. 7.1.7. настоящего договора и до момента устранения нарушения.

9.5. За изменение фасада Многоквартирного дома путем устройства кондиционеров, спутниковых антенн в неустановленных для этого местах, изменение остекления оконных проемов/лоджий с отступлениями от проектных решений и т.п., Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) руб. за каждый случай нарушения.

Применение мер ответственности не освобождает Участника долевого строительства от обязанности привести фасад Жилого дома и сам Объект долевого строительства в первоначальное состояние.

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

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

9.8. Участник долевого строительства возмещает Застройщику все убытки, связанные с нарушением им условий настоящего Договора.

9.9. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, в том числе объявленной или фактической войной, гражданскими волнениями, пожарами, наводнениями и другими природными стихийными действиями, изданием актов органов государственной власти. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

10. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

10.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента исполнения обязательств по настоящему Договору, а именно до момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

10.2. Расторжение настоящего Договора в результате внесудебного одностороннего отказа Участника долевого строительства возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством. Договор будет считаться расторгнутым со дня направления Участником долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения.

10.3. В случае просрочки Участником долевого строительства внесения платежа, установленного п. 4.2. настоящего Договора, в течение более чем два месяца либо систематического нарушения внесения платежей, установленных в п. 4.2. настоящего Договора, а именно 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 настоящего Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального Закона от 31.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

10.4. Во всех иных случаях, расторжение настоящего Договора осуществляется в судебном порядке или по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении договора.

10.5. В случае расторжения настоящего Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Объекта долевого строительства, при этом Застройщик возвращает Участнику долевого строительства, внесенные им по договору денежные средства в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

10.6. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства по причине, не связанной с нарушением Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства штраф в размере 10% от Цены договора.

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

11.1. По окончании строительства Многоквартирного дома, в целях нормальной его эксплуатации Участнику долевого строительства будет предложено заключить договор с эксплуатирующей Многоквартирный дом организацией (далее – Договор на эксплуатацию и обслуживание Дома), при этом Договор на эксплуатацию и обслуживание Дома заключается Участником долевого строительства одновременно с принятием им Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи.

11.2. Последующие затраты по эксплуатации и обслуживанию Объекта долевого строительства во введенном в эксплуатацию Многоквартирном доме оплачиваются Участником долевого строительства на



основании счетов (счет-квитанция, счет-извещение), выставляемых эксплуатирующей Многоквартирный дом организацией независимо от наличия заключенного Договора на эксплуатацию и обслуживание Дома, независимо от момента начала использования Объекта долевого строительства и от факта регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

11.3. Во всех случаях, когда, согласно настоящему Договору или в связи с ним, Застройщик несёт обязанность по выплате каких-либо денежных средств, включая возврат денежных средств и иные выплаты при расторжении Договора, местом исполнения такой обязанности является место нахождения Застройщика.

11.4. Участник долевого строительства на основании п. 6 ст. 9 ФЗ РФ № 152 «О персональных данных» настоящим дает свое согласие на обработку Застройщиком (включая получение от Участника долевого строительства и/или от любых третьих лиц, с учетом требований действующего законодательства Российской Федерации) персональных данных Участника долевого строительства, и подтверждает, что, давая такое согласие, Участник долевого строительства действует своей волей и в своем интересе.

11.5. Участник долевого строительства дает свое согласие на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведется строительство МКД, других (другого) земельного участка под объекты инженерной, социальной, транспортной инфраструктуры, элементы благоустройства и/или в целях ввода Объекта в эксплуатацию (отдельных этапов и очередей строительства), а также в других целях и на последующую государственную регистрацию права собственности Застройщика на образуемые (измененные) земельные участки, с соблюдением при таком формировании норм градостроительного законодательства в отношении Объекта. В соответствии с пунктом 6 статьи 11.8 Земельного кодекса РФ в отношении образуемых земельных участков в пользу Участника долевого строительства и иных участников долевого строительства сохраняется залог, предусмотренный пунктом 12.1. Договора.

11.6. В целях подключения МКД к централизованным системам инженерно-технического обеспечения Участник долевого строительства подписанием Договора дает свое согласие на передачу (в том числе в собственность) Застройщиком сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, не относящихся к внутридомовым системам инженерно-технического обеспечения МКД и созданных за счет средств Участника долевого строительства ресурсоснабжающим организациям (в том числе, эксплуатирующим) либо уполномоченным органам власти по соответствующим договорам. При невозможности передачи (отказе указанных лиц от приемки) сети и объекты инженерно-технического обеспечения, не относящиеся к внутридомовым системам инженерно-технического обеспечения МКД, поступают в общую долевую собственность всех Участников долевого строительства МКД как общее имущество и передаются Застройщиком по акту приема-передачи для учета и эксплуатации управляющей организации (либо созданному товариществу собственников жилья).

12. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ.

12.1. С момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента регистрации права собственности Участников долевого строительства на Объект долевого строительства право собственности на земельный участок площадью 2 196 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Калинина, 13/Б и строящийся на данном земельном участке Жилой дом считаются находящимися в залоге у Участников долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Застройщика.

12.2. Застройщик обеспечивает страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве согласно ст. 15.2 федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства по договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнения обязательств по передаче жилого помещения по генеральному договору № _____ страхования гражданской ответственности заключенным _____ года между Застройщиком и _____.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

13.1. Застройщик подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора, права на Объект долевого строительства, никому не проданы, не заложены, под арестом или запретом не состоят.

13.2. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что получил от Застройщика всю необходимую информацию о Застройщике, о проекте строительства, о Многоквартирном доме, о проектных характеристиках Объекта долевого строительства в полном объеме.

13.3. Настоящий Договор содержит все условия, согласованные Сторонами на момент его заключения. Любые предварительные соглашения и договоренности, существовавшие до заключения настоящего Договора, теряют силу с момента его заключения.

13.4. При изменении реквизитов сторона по настоящему Договору обязана в течение семи дней уведомить другую сторону о произошедших изменениях и сообщить новые реквизиты. Все риски, связанные с несвоевременным предоставлением информации об изменении реквизитов несет сторона, не известившая или ненадлежащим образом известившая о произошедших изменениях. Все уведомления, направленные по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, признаются направленными надлежащим образом.

13.5. Все указанные в настоящем Договоре приложения являются его неотъемлемой частью.

13.6. Недействительность одного или нескольких положений настоящего Договора не влечет недействительности остальных его положений.

13.7. Все споры и разногласия по настоящему Договору стороны решают путем переговоров. В случае недостижения договоренности в ходе переговоров, спор подлежит разрешению в судебном порядке по месту нахождения Застройщика. Соблюдение претензионного порядка обязательно.

13.8. Договор составлен и подписан полномочными представителями Сторон в 4 (четыре) экземплярах: Застройщику – 2 (два) экземпляра, Участнику долевого строительства – 1 (один) экземпляр, 1 (один) экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Все экземпляры Договора имеют равную юридическую силу.


13.9. Настоящий договор, а также любые дополнения и изменения к нему, подлежат государственной регистрации и считаются заключенными с момента такой регистрации.

14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

Застройщик:

АО «КПС»

350000, г. Краснодар, ул. Чапаева, 94
Отдел продаж: 8 800 234 17 17
Тел. 8(861) 259-54-43 (юридический отдел)
Тел. 8(861) 255-95-09 (бухгалтерия)
ОГРН 1022301600914
ИНН 2310043720 КПП 231001001
Филиал «Южный» ПАО
«Уралсиб» г. Краснодар
р/с 40702810600000001259,
к/с30101810400000000700,
БИК 040349700

Krasnodar_proekt_stroy
www.kps-93.ru

Участник долевого строительства

_____,
_____ года рождения, место
рождения: _____, пол –
_____, гражданство Российской
Федерации, паспорт гражданина Российской
Федерации _____, выдан

_____ г., код подразделения
_____, зарегистрирован (а) по
адресу: г. _____
Тел. _____

15. ПОДПИСИ СТОРОН.

15.1. Подписывая настоящий Предварительный договор Стороны, согласовывают все условия, содержащиеся как в самом предварительном договоре, так и в Приложении №1, 2 к нему, и подтверждают, что проставление отдельных подписей под приложением к предварительному договору не требуется.

Застройщик

Генеральный директор

_____/Б. З. Тутаришев/

Участник долевого строительства

_____/_____/



ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к договору участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома №К13/Б_____ от _____ г.

Техническая характеристика дома.

Объект - «Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями по ул. Калинина 13/Б Прикубанского округа в г. Краснодаре».

Техническая характеристика квартиры - №_____;

Виды работ, выполняемых Застройщиком в объекте долевого строительства:

1. Монолитный каркас, стены, перекрытия;
2. Внутренние перегородки;
3. Установка входной металлической двери;
4. Установка внутренних межкомнатных дверей;
5. Сантехнические работы 100 % с установкой санфаянса, приборов учета расхода воды и тепла;
6. Электромонтажные работы 100 % (кроме установки электроплиты). Кухня, коридор, зал, спальня оборудуется электропатронами, ванная и туалетная комната - светильниками. Приборы учета электроэнергии в общем межквартирном коридоре;
7. Устройство теле, радио и телефонного ввода на общий щиток в межквартирном коридоре, радио в квартиру;
8. Устройство и монтаж лифтов 100%;
9. Установка противопожарных датчиков в квартире, увязанных с общей системой пожаротушения по объекту в целом;
10. Остекление: окна – металлопластиковая столярка;
11. Отделочные работы:
 - штукатурка стен, перегородок из блоков;
 - полы: зал, спальня, коридор – ламинат; кухня — линолеум; ванная комната и туалет — стяжка.
 - потолки: кухня, зал, спальня, коридор – натяжные; ванная комната и туалет — чистовая побелка.
 - стены: коридор и комнаты — обои, кухня - водоэмульсионная окраска, ванная комната и туалет - штукатурка;
12. Общестроительные работы в соответствии с проектом и в объеме необходимом для получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, внутренние отделочные работы мест общего пользования (вестибюли, лифтовые холлы, тамбуры, коридоры входных групп в корпус, технические помещения, поэтажные лифтовые холлы и коридоры, внутренние лестницы, комнаты консьержей, технические и инженерные помещения), наружные отделочные работы, электромонтажные работы, установка лифтов, слаботочные системы и системы автоматики, внутренние и наружные инженерные сети и работы по благоустройству – выполняются в объеме проекта.

Стороны пришли к соглашению, что выбор отделочных материалов (вид, марка, производитель материалов и изделий) осуществляется Застройщиком, включая сантехническое и иное оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие (далее – «Материалы»). Застройщик имеет право использовать как указанные Материалы, так и иные сходные материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо иным недостатком, делающим Объект долевого строительства непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

Застройщик вправе по своему усмотрению устанавливать в Объекте долевого строительства дополнительное оборудование либо иным образом изменять уровень отделки Объекта долевого строительства в соответствии с требованиями действующего законодательства (ГОСТ, СНиП, технические регламенты). Установка в Объекте долевого строительства



оборудования осуществляется Застройщиком в соответствии с проектом и требованиями действующего законодательства, места установки оборудования определяются Застройщиком самостоятельно.

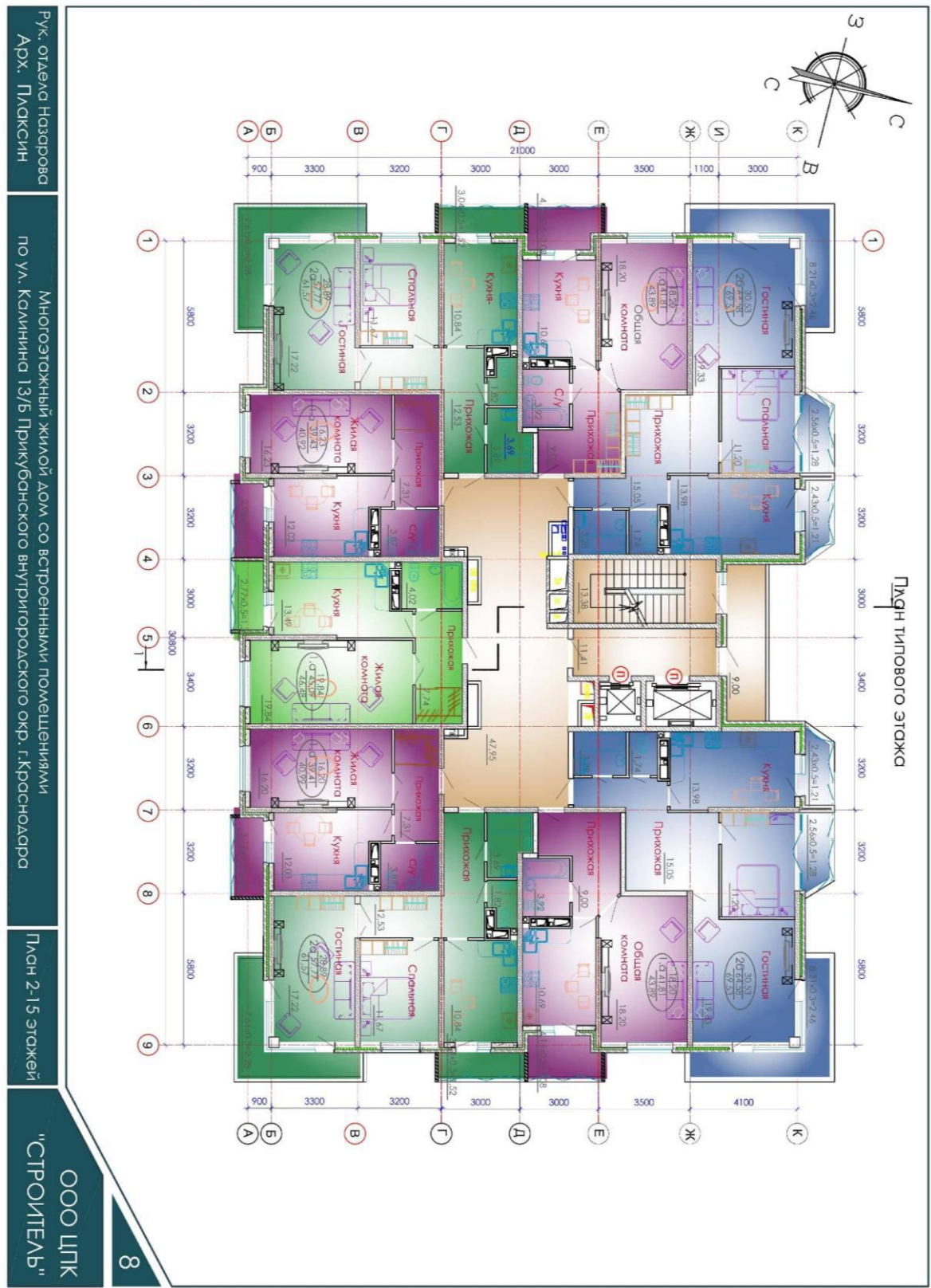
13. Гарантийный срок на отделочные работы и отделочные материалы, сантехнические и столярные изделия, полотенцесушитель, указанные в настоящем приложении, составляет 1 (один) год со дня передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, либо составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

14. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) отделочных работ, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа 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.

15. Гарантийный срок, установленный в настоящем приложении, не распространяется на отделочные работы, выполненные Участником долевого строительства, а также материалы, приобретенные им самостоятельно и использованные при производстве указанных работ.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

к договору участия в долевом строительстве
 многоквартирного жилого дома №К13/Б _____ от _____ г.
 План этажа с указанием местоположения Объекта долевого строительства,
 подлежащего передаче Участнику долевого строительства



Примечание:
 кв. № _____ выделена полосой зеленого цвета