

Договор участия в долевом строительстве № ____/УР-1

г. Краснодар

«__» _____ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Московская Строительная Компания», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Краснодарского филиала ООО «МСК» Заика Марии Васильевны, действующей на основании доверенности от 01.12.2017 года, удостоверенной Романовым Д.С., врио нотариуса Малыгиной Т.Ю. Ростовского-на-Дону нотариального округа, зарегистрировано в реестре за № 3-2864, с одной стороны, и

Фамилия Имя Отчество	
Дата рождения	
Место рождения	
Паспорт	
Адрес регистрации	
Контактный телефон	

именуемый (-ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. В порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором, Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить объект(ы) капитального строительства «Многоэтажные жилые дома со встроенными помещениями общественного назначения и подземной парковкой по ул. Уральской, 71 в Карасунском внутригородском округе г. Краснодара», 2 этап строительства, Литер 1 на земельном участке общей площадью 22417 кв. м. с кадастровым номером 23:43:0403001:37, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Уральская, 71, категории земель: земли населенных пунктов – жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения: многоэтажные жилые дома (за исключением индивидуальных жилых домов), в том числе малоэтажные жилые дома блокированной застройки; жилые дома коммерческого назначения (доходные жилые дома) (далее именуемый Многоквартирный дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать в собственность Участника долевого строительства в указанном многоквартирном доме **Квартиру**.

Условный строительный номер Квартиры	
Месторасположение квартиры (номер подъезда - номер этажа - номер квартиры по часовой стрелке от входа)	
Подъезд	
Этаж	
Общая (проектная) площадь (с учетом площади лоджий - коэффициент 0,5, балконов - коэффициент 0,3)	кв.м. (_ x 0,5 = _, _ x 0,3 = _)
Площадь квартиры (без учета холодной площади)	кв.м.
Количество комнат	

1.2. Площадь, адрес, номер Объекта долевого строительства будут уточняться после сдачи объекта в эксплуатацию.

1.3. Техническое состояние и план Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства изложено в Приложениях № 1 и №3 к настоящему договору.

1.4. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего договора права на Объект долевого строительства никому не переданы, не заложены предметом судебного спора не являются.

1.5. Земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего договора, принадлежит Застройщику на основании договора купли-продажи земельного участка от 18 августа 2017 года на праве собственности, зарегистрированном в Едином государственном реестре недвижимости.

1.6. Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного дома на основании:

Разрешения на строительство № 23-43-4997-р-2017 от 06 октября 2017 года, выданного Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар;

Заключения от 18.05.2018 г. № 69-04-5267/18, выданного Департаментом по надзору в строительной сфере Краснодарского края, в соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона РФ № 214-ФЗ от 30.12. 2014 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.7. Проектная декларация опубликована Застройщиком на официальном сайте www.msk-krasnodar.ru.

2. Срок передачи объекта долевого строительства

1. Застройщик обязуется построить (создать) Многоквартирный дом, выполнить работы по отделке общего имущества Многоквартирного дома, получить в установленном порядке разрешение на ввод его в эксплуатацию в III квартале 2021 г. и передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в течении 2 месяцев с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Обязанность по передаче Объекта долевого строительства может быть исполнена Застройщиком досрочно.

3. Цена договора. Порядок расчета

1. Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства, составляет ____ (____) рублей.

2. Цена договора устанавливается исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства с учётом площади лоджий – коэффициент 0,5, балконов – коэффициент 0,3.

3. Если иное не предусмотрено Графиком оплаты объекта долевого строительства (Приложение № 2 к настоящему договору)

Участник долевого строительства производит оплату путем безналичного расчета в срок, не превышающий 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Краснодарского края.

а
н
о
м
е
р

кадастра и картографии по Краснодарскому краю. Исполнение обязательств по договору может производиться третьими лицами в соответствии с действующим законодательством РФ.

. Цена настоящего договора не может быть изменена в одностороннем порядке, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 3.5, 3.6 настоящего договора.

. В случае если по данным органа технической инвентаризации фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит проектную площадь, указанную в п. 1.1. настоящего договора, Цена Договора, указанная в п. 3.1. настоящего договора, подлежит увеличению. При этом цена Договора увеличивается исходя из средней стоимости площади Объекта долевого строительства, установленной в п. 3.1. настоящего договора, и размера площади, на которую увеличился размер проектной площади, установленной в п. 1.1. настоящего договора.

Рассчитанную в соответствии с настоящим пунктом сумму Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента уведомления Участника долевого строительства Застройщиком. Уведомление посредством телефонной (сотовой) связи является надлежащим уведомлением.

. В случае если по данным органа технической инвентаризации фактическая площадь Объекта долевого строительства, окажется меньше величины проектной площади, указанной в п. 1.1. настоящего Договора, цена договора, указанная в п. 3.1. настоящего договора подлежит уменьшению. При этом цена Договора уменьшается исходя из средней стоимости площади Объекта долевого строительства, установленной в п. 3.1. настоящего Договора, и размера площади, на которую уменьшился размер проектной площади, установленной в п. 1.1. настоящего Договора.

Рассчитанную в соответствии с настоящим пунктом сумму застройщик обязан уплатить Участнику долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента уведомления Застройщиком Участника долевого строительства.

. Цена настоящего Договора состоит из суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и суммы денежных средств на оплату услуг Застройщика. Денежные средства Участника долевого строительства, уплаченные по договору в счёт оплаты услуг Застройщика, расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

3.8. В цену настоящего договора не включены затраты Участника долевого строительства на уплату государственной пошлины по государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, затраты Участника долевого строительства по оформлению Объекта долевого строительства в собственность. Участник долевого строительства оплачивает государственную пошлину за государственную регистрацию настоящего договора в части, подлежащей уплате Участником долевого строительства, а также государственную пошлину за государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в размерах, установленных действующим законодательством РФ.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Завершить строительство Многоквартирного дома в сроки, указанные в п. 2.1. настоящего Договора.

4.1.2. В случае если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения предусмотренного договором срока окончания строительства обязан направить Участнику соответствующую информацию об изменении условий договора.

4.1.3. Обеспечить надлежащее качество строительных работ, соответствующее технической документации, определяющей объем и содержание работ, а также требованиям действующих строительных норм и правил (СНиПов и ГОСТов).

4.1.4. В течение (10 десяти) рабочих дней после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать его (или нотариально удостоверенную копию этого разрешения) в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности на Объекты долевого строительства;

Производить уплату обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд.

4.2. Застройщик имеет право:

4.2.1. Привлекать денежные средства Участников долевого строительства для строительства Объекта.

4.2.2. При уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный договором срок (п. 5.5. настоящего договора), Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня уведомления, вправе составить односторонний Акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

4.2.3. Расторгнуть настоящий договор по основаниям, предусмотренным пунктами 4, 5 статьи 5 и в порядке, определенном статьёй объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

. В процессе строительства Многоквартирного дома по согласованию с проектной организацией и без согласия либо уведомления Участника долевого строительства вносить изменения в проектно-сметную документацию Многоквартирного дома, не изменяющие объемно-планировочные решения Объекта долевого строительства и не ухудшающие существенно качество работ, по сравнению с согласованными Сторонами настоящего договора.

. Застройщик вправе оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

4.3. Участник обязуется:

4.3.1. Участник долевого строительства обязуется оплатить денежные средства по настоящему договору в порядке и сроки, установленные настоящим договором, и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи.

4.3.2. Не позднее даты передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Участник долевого строительства обязан заключить договор с эксплуатирующей организацией, либо вступить в члены ТСЖ. Участник долевого строительства с момента передачи ему Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи несет бремя расходов по его содержанию (коммунальные услуги, техническое обслуживание и т. п.).

4.3.3. Участник долевого строительства должен присутствовать на всех мероприятиях, проводимых Застройщиком, требующих личного его участия или через представителя.

4.3.4. В срок не позднее 3 (трех) дней подписывать все необходимые документы, требующиеся для выполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

4.3.5. Нести предусмотренную законодательством Российской Федерации и договором ответственность за ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств.

4.3.6. Согласовать с Застройщиком уступку права требования Квартиры по настоящему договору третьему лицу до его государственной регистрации.

4.4. Участник имеет право:

4.4.1. Участник долевого строительства вправе по письменному требованию в течение 30 (Тридцати) дней получать у Застройщика информацию о ходе и состоянии строительства Многоквартирного дома, в том числе следующие документы для ознакомления:

- 1) Разрешение на строительство;
- 2) Проектную декларацию, включающую в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства;
- 3) Заключение государственной экспертизы проектной документации;
- 4) Проектную документацию, включающую в себя все внесенные в неё изменения;
- 5) Документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок.

4.4.2. Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика в случае, если Объект долевого строительства построен с отступлением от условий настоящего договора или с иными недостатками, приведшими к ухудшению его качества, по своему выбору:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) возмещения своих расходов на устранение недостатков;
- 3) соразмерного уменьшения цены договора.

5. Порядок передачи объекта долевого строительства:

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется на основании подписываемого Сторонами Акта приема-передачи Объекта.

5.2. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в срок, указанный в 2.1. настоящего Договора.

5.3. Застройщик не менее, чем за 1 (один) месяц до наступления установленного в п. 2.1. настоящего Договора срока передачи Объекта долевого строительства обязан отправить сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома в соответствии с настоящим договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства.

5.4. Сообщение, указанное в п. 5.3. настоящего договора, должно быть вручено Участнику долевого строительства лично под расписку или направлено по почте заказным письмом по адресу, либо уведомление путем смс сообщения, по данным указанным в разделе 12 настоящего договора.

5.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

5.6. Участник долевого строительства до подписания Акта приема-передачи долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составление Акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в пп. 1.1 и 1.3. настоящего Договора, и отказаться от подписания передаточного Акта до исполнения Застройщиком обязанностей, вытекающих из несоответствия качества Объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 5.5. настоящего договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 5.6 настоящего договора), Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний Акт о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства), который будет иметь силу двустороннего. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего Акта о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик уведомил Участника долевого строительства при соблюдении условий предусмотренных в п. 5.4. настоящего Договора.

5.8. При принятии Объекта долевого строительства Участник долевого строительства принимает также долю в общем имуществе в Многоквартирном доме: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы) а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

5.9. После принятия Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы по перечислению обслуживающей организации платы за содержание и ремонт помещений Объекта долевого строительства, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также платы за коммунальные услуги.

5.10. Участник долевого строительства принимает на себя обязательства до государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства не производить перепланировку и техническое переоборудование Объекта долевого строительства, включая, но не ограничиваясь, возведением внутриквартирных перегородок, изменением разводки инженерных коммуникаций, пробивкой проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях т. д., не осуществлять переустройство или перепланировку, не проводить в Объекте долевого строительства и в самом Многоквартирном доме работы, которые затрагивают фасад дома и его элементы (в том числе любое остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада дома).

В случае нарушения требований настоящего пункта договора, Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет несет риск негативных последствий, в том числе обязанность получения требуемых согласований в уполномоченных

государственных органах, либо приведение Объекта долевого строительства в первоначальное состояние, а также нести все финансовые издержки.

5.11. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.12. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с условиями настоящего Договора, подписания Сторонами договора долевого строительства и акта приема передачи Объекта долевого строительства.

5.13. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства переходит к Участнику долевого строительства с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, включая случай, указанный в п. 5.7. настоящего Договора.

6. Уступка прав требований по договору

. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга (в случае согласия Застройщика) на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским Кодексом Российской Федерации.

6.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только в полном объеме и только с письменного согласия Застройщика.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7. Государственная регистрация договора и права собственности на объект долевого строительства

7.1. Настоящий Договор и право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

7.2. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

8. Гарантия качества

8.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать утвержденной проектно-сметной документации на Многоквартирный дом, ГОСТам, требованиям настоящего договора техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

8.2. Если в Гарантийный период обнаружатся дефекты, препятствующие нормальной эксплуатации Объекта долевого строительства, то Застройщик обязан устранить их за свой счет и в согласованные с Участником долевого строительства или эксплуатирующей организацией сроки. Для участия в составлении рекламационного Акта, фиксирующего дефекты, согласования порядка и сроков их устранения, Застройщик обязан направить своего представителя не позднее 3 (трех) дней с момента получения письменного извещения Участника долевого строительства или эксплуатирующей организации. Гарантийный период продлевается соответственно на период устранения дефектов.

8.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства.

8.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Многоквартирного дома, передаваемого участникам долевого строительства, составляет 3 (три) года.

Гарантийные обязательства застройщика прекращаются истечением гарантийного периода.

8.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли в следствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

8.6. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

9. Ответственность сторон

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (Залогодателя) в соответствии с п. 1 ст. 13 Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12. 2014 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», с даты государственной регистрации договора, земельный участок и создаваемый Объект капитального строительства будет считаться находящимся в залоге у Участника долевого строительства (Залогодержатель).

10. Форс-мажор

10.1. Стороны не отвечают за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы (наводнение, землетрясение, плохие погодные условия, военные действия, забастовки, общественные беспорядки), а также правовые акты органов местного самоуправления, принятые после заключения настоящего договора и влияющие на сроки окончания строительства и сдачи дома в эксплуатацию, которые Сторона не могла предвидеть и предотвратить в разумные сроки.

10.2. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных п. 10.1. настоящего Договора, срок выполнения стороной обязательств увеличивается на период времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

10.3. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (Шести) месяцев, Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор без уплаты штрафов и неустоек, приняв меры по проведению взаимных расчётов и уменьшению ущерба, понесенного сторонами.

11. Заключительные положения

11.1. Стороны в своей деятельности руководствуются Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12. 2014 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и другими нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

В случае изменения своего местонахождения, банковских и иных реквизитов, и также других изменений, имеющих существенное значение для исполнения обязательств по договору, стороны обязаны в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней письменно уведомить другую Сторону.

11.3. Все уведомления стороны направляют друг другу заказным письмом.

11.4. Вносимые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются Дополнительным соглашением. Такое соглашение подлежит обязательной государственной регистрации, в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Стороны вправе установить в отдельном соглашении предусмотренные ГК РФ дополнительные способы обеспечения исполнения обязательств по Договору.

11.5. Все споры и разногласия разрешаются сторонами путем переговоров. Обязателен досудебный претензионный порядок урегулирования споров. Мотивированный ответ на претензию направляется в течение 10 дней с даты получения претензии. В случае невозможности решения спорных вопросов путем переговоров и претензионным путем они разрешаются в судебном порядке. Стороны настоящим Договором предусматривают подсудность в соответствии с действующим законодательством РФ.

11.6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

11.7. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один - Застройщику, один - Участнику долевого строительства, один - в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.8. В соответствии со статьей 9 Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» «Участник долевого строительства» предоставляет «Застройщику» право на обработку персональных данных, а именно на совершение действий, предусмотренных пунктом 3 статьи 3 Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

Цель обработки персональных данных – заключение между «Застройщиком» и «Участником долевого строительства» договора участия в долевом строительстве, приложений к нему, дополнительных соглашений, соглашений.

Согласие «Участника долевого строительства» на обработку персональных данных вступает в силу с даты подписания настоящего договора и действует в течение трёх лет с момента прекращения договорных обязательств. Согласие может быть отозвано «Участником долевого строительства» путем направления «Застройщику» соответствующего письменного заявления в произвольной форме.

12. Адреса и реквизиты сторон

Застройщик:

ООО «Московская Строительная Компания»

ИНН 7729718699 КПП 770301001

ОГРН 1127746708440

Адрес (место нахождения): 123242 Москва, набережная

Пресненская, д.8, стр.1, эт.19, пом.192 М, комн.1-7

Участник Долевого Строительства:

Дата рождения: _ г.

Место рождения: __

Паспорт гражданина РФ: серия __ номер __, выдан __ от

Получатель денежных средств:

Краснодарский филиал ООО «МСК»

ИНН 7729718699 КПП 230843001

ОГРН 1127746708440

Краснодарское отделение № 8619 ПАО Сбербанк г. Краснодар

БИК 040349602

Р/С 40702810730000014065

К/С 30101810100000000602

Адрес филиала: 350000, Краснодарский край, г. Краснодар,

ул. Красных Партизан, 152, этаж 4, ком. 402

Адрес регистрации: __;

Адрес фактического проживания: __;

Почтовый адрес: __.

Телефон: 8

[E-mail: secretary@msk-krasnodar.ru](mailto:secretary@msk-krasnodar.ru)

ООО «Московская Строительная Компания»

Директор Краснодарского филиала

Зайка М.В.

Техническое состояние объекта долевого строительства

Назначение объекта долевого строительства	Жилое
Материал наружных стен	Облицовочный кирпич
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные перекрытия
Класс энергоэффективности	«В»-высокий
сейсмостойкость	7 баллов
Общая площадь жилого здания	39469,30 кв м
Общая проектная площадь с учетом холодных помещений	Ориентировочно _ кв.м.
Площадь жилая	Примерно _ кв.м.
Количество комнат	
Площадь комнат	кв.м
Площадь помещений вспомогательного использования	Кухня - _ кв.м. Коридор - _ кв.м. Санузел - _ кв.м. Лоджия - _ кв.м. (_ x 0,5) Балкон - _ кв.м. (_ x 0,3)
Материал окон и дверей на балкон	Металлопластик
Высота потолков	м
Входная дверь/Межкомнатные двери	Металлическая/Нет
Материал стен внешних/Стен межкомнатных	Кирпич/пеноблок
Наличие электропроводки/установка электросчетчика	Да
Отопление	Да
Внутренняя отделка комнат	Штукатурка
Штукатурка/Стяжка санузла	Нет
Состояние пола	Стяжка
Водоснабжение (холодной и горячей)/Канализация	Да
Разводка водоснабжения и канализации	Нет
Наличие сантехнических приборов	Нет
Наличие электрической кухонной плитки	Нет

Застройщик:
ООО «Московская Строительная Компания»
Директор Краснодарского филиала

Участник долевого строительства:

Зайка М.В.

График платежей
с отсрочкой платежа, без процентного удорожания нежилого помещения,
с правом досрочного погашения

Дата платежа	Сумма платежа
В течении 5 (пяти) рабочих дня с момента государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Краснодарскому краю	
До ___ _____ 2018 года	
Итого:	

Застройщик:
ООО «Московская Строительная Компания»
Директор Краснодарского филиала

Участник долевого строительства:

Зайка М.В.

План Объекта долевого строительства

Застройщик:
ООО «Московская Строительная Компания»
Директор Краснодарского филиала

Участник долевого строительства:

Занка М.В.

Договор участия в долевом строительстве № ____/УР-2

г. Краснодар

« ____ » _____ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Московская Строительная Компания», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Краснодарского филиала ООО «МСК» Заика Марии Васильевны, действующей на основании доверенности от 01.12.2017 года, удостоверенной Романовым Д.С., врио нотариуса Малыгиной Т.Ю. Ростовского-на-Дону нотариального округа, зарегистрировано в реестре за № 3-2864, с одной стороны, и

Фамилия Имя Отчество	
Дата рождения	
Место рождения	
Паспорт	
Адрес регистрации	
Контактный телефон	

именуемый (-ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. В порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором, Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить объект(ы) капитального строительства «Многоэтажные жилые дома со встроенными помещениями общественного назначения и подземной парковкой по ул. Уральской, 71 в Карасунском внутригородском округе г. Краснодара», 2 этап строительства, Литер 2 на земельном участке общей площадью 22417 кв. м. с кадастровым номером 23:43:0403001:37, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Уральская, 71, категории земель: земли населенных пунктов – жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения: многоэтажные жилые дома (за исключением индивидуальных жилых домов), в том числе малоэтажные жилые дома блокированной застройки; жилые дома коммерческого назначения (доходные жилые дома) (далее именуемый Многоквартирный дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать в собственность Участника долевого строительства в указанном многоквартирном доме **Квартиру**.

Условный строительный номер Квартиры	
Месторасположение квартиры (номер подъезда - номер этажа - номер квартиры по часовой стрелке от входа)	
Подъезд	
Этаж	
Общая (проектная) площадь (с учетом площади лоджий - коэффициент 0,5, балконов - коэффициент 0,3)	кв.м. (_ x 0,5 = _, _ x 0,3 = _)
Площадь квартиры (без учета холодной площади)	кв.м.
Количество комнат	

- 1.2. Площадь, адрес, номер Объекта долевого строительства будут уточняться после сдачи объекта в эксплуатацию.
- 1.3. Техническое состояние и план Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства изложено в Приложениях № 1 и №3 к настоящему договору.
- 1.4. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего договора права на Объект долевого строительства никому не переданы, не заложены предметом судебного спора не являются.
- 1.5. Земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего договора, принадлежит Застройщику на основании договора купли-продажи земельного участка от 18 августа 2017 года на праве собственности, зарегистрированном в Едином государственном реестре недвижимости.
- 1.6. Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного дома на основании: разрешения на строительство № 23-43-4997-р-2017 от 06 октября 2017 года, выданного Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар; заключения от 18.05.2018 г. № 69-5267/18, выданного Департаментом по надзору в строительной сфере Краснодарского края, о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона РФ № 214-ФЗ от 30.12. 2014 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
- 1.7. Проектная декларация опубликована Застройщиком на официальном сайте www.msk-krasnodar.ru.

2. Срок передачи объекта долевого строительства

2.1. Застройщик обязуется построить (создать) Многоквартирный дом, выполнить работы по отделке общего имущества Многоквартирного дома, получить в установленном порядке разрешение на ввод его в эксплуатацию в III квартале 2021 г. и передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в течении 2 месяцев с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Обязанность по передаче Объекта долевого строительства может быть исполнена Застройщиком досрочно.

3. Цена договора. Порядок расчета

- 3.1. Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства, составляет ____ (____) рублей.
- 3.2. Цена договора устанавливается исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства с учётом площади лоджий – коэффициент 0,5, балконов – коэффициент 0,3.
- 3.3. Если иное не предусмотрено Графиком оплаты объекта долевого строительства (Приложение № 2 к настоящему договору) Участник долевого строительства производит оплату путем безналичного расчета в срок, не превышающий 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

а
н
о
м
е
р

кадастра и картографии по Краснодарскому краю. Исполнение обязательств по договору может производиться третьими лицами в соответствии с действующим законодательством РФ.

. Цена настоящего договора не может быть изменена в одностороннем порядке, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 3.5, 3.6 настоящего договора.

. В случае если по данным органа технической инвентаризации фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит проектную площадь, указанную в п. 1.1. настоящего договора, Цена Договора, указанная в п. 3.1. настоящего договора, подлежит увеличению. При этом цена Договора увеличивается исходя из средней стоимости площади Объекта долевого строительства, установленной в п. 3.1. настоящего договора, и размера площади, на которую увеличился размер проектной площади, установленной в п. 1.1. настоящего договора.

Рассчитанную в соответствии с настоящим пунктом сумму Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента уведомления Участника долевого строительства Застройщиком. Уведомление посредством телефонной (сотовой) связи является надлежащим уведомлением.

. В случае если по данным органа технической инвентаризации фактическая площадь Объекта долевого строительства, окажется меньше величины проектной площади, указанной в п. 1.1. настоящего Договора, цена договора, указанная в п. 3.1. настоящего договора подлежит уменьшению. При этом цена Договора уменьшается исходя из средней стоимости площади Объекта долевого строительства, установленной в п. 3.1. настоящего Договора, и размера площади, на которую уменьшился размер проектной площади, установленной в п. 1.1. настоящего Договора.

Рассчитанную в соответствии с настоящим пунктом сумму застройщик обязан уплатить Участнику долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента уведомления Застройщиком Участника долевого строительства.

. Цена настоящего Договора состоит из суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и суммы денежных средств на оплату услуг Застройщика. Денежные средства Участника долевого строительства, уплаченные по договору в счёт оплаты услуг Застройщика, расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

3.8. В цену настоящего договора не включены затраты Участника долевого строительства на уплату государственной пошлины по государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, затраты Участника долевого строительства по оформлению Объекта долевого строительства в собственность. Участник долевого строительства оплачивает государственную пошлину за государственную регистрацию настоящего договора в части, подлежащей уплате Участником долевого строительства, а также государственную пошлину за государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в размерах, установленных действующим законодательством РФ.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Завершить строительство Многоквартирного дома в сроки, указанные в п. 2.1. настоящего Договора.

4.1.2. В случае если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения предусмотренного договором срока окончания строительства обязан направить Участнику соответствующую информацию об изменении условий договора.

4.1.3. Обеспечить надлежащее качество строительных работ, соответствующее технической документации, определяющей объем и содержание работ, а также требованиям действующих строительных норм и правил (СНиПов и ГОСТов).

4.1.4. В течение (10 десяти) рабочих дней после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать его (или нотариально удостоверенную копию этого разрешения) в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности на Объекты долевого строительства;

Производить уплату обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд.

4.2. Застройщик имеет право:

4.2.1. Привлекать денежные средства Участников долевого строительства для строительства Объекта.

4.2.2. При уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный договором срок (п. 5.5. настоящего договора), Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня уведомления, вправе составить односторонний Акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

4.2.3. Расторгнуть настоящий договор по основаниям, предусмотренным пунктами 4, 5 статьи 5 и в порядке, определенном статьёй объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

. В процессе строительства Многоквартирного дома по согласованию с проектной организацией и без согласия либо уведомления Участника долевого строительства вносить изменения в проектно-сметную документацию Многоквартирного дома, не изменяющие объемно-планировочные решения Объекта долевого строительства и не ухудшающие существенно качество работ, по сравнению с согласованными Сторонами настоящего договора.

. Застройщик вправе оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

4.3. Участник обязуется:

4.3.1. Участник долевого строительства обязуется оплатить денежные средства по настоящему договору в порядке и сроки, установленные настоящим договором, и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи.

4.3.2. Не позднее даты передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Участник долевого строительства обязан заключить договор с эксплуатирующей организацией, либо вступить в члены ТСЖ. Участник долевого строительства с момента передачи ему Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи несет бремя расходов по его содержанию (коммунальные услуги, техническое обслуживание и т. п.).

4.3.3. Участник долевого строительства должен присутствовать на всех мероприятиях, проводимых Застройщиком, требующих личного его участия или через представителя.

4.3.4. В срок не позднее 3 (трех) дней подписывать все необходимые документы, требующиеся для выполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

4.3.5. Нести предусмотренную законодательством Российской Федерации и договором ответственность за ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств.

4.3.6. Согласовать с Застройщиком уступку права требования Квартиры по настоящему договору третьему лицу до его государственной регистрации.

4.4. Участник имеет право:

4.4.1. Участник долевого строительства вправе по письменному требованию в течение 30 (Тридцати) дней получать у Застройщика информацию о ходе и состоянии строительства Многоквартирного дома, в том числе следующие документы для ознакомления:

- 1) Разрешение на строительство;
- 2) Проектную декларацию, включающую в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства;
- 3) Заключение государственной экспертизы проектной документации;
- 4) Проектную документацию, включающую в себя все внесенные в неё изменения;
- 5) Документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок.

4.4.2. Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика в случае, если Объект долевого строительства построен с отступлением от условий настоящего договора или с иными недостатками, приведшими к ухудшению его качества, по своему выбору:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) возмещения своих расходов на устранение недостатков;
- 3) соразмерного уменьшения цены договора.

5. Порядок передачи объекта долевого строительства:

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется на основании подписываемого Сторонами Акта приема-передачи Объекта.

5.2. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в срок, указанный в 2.1. настоящего Договора.

5.3. Застройщик не менее, чем за 1 (один) месяц до наступления установленного в п. 2.1. настоящего Договора срока передачи Объекта долевого строительства обязан отправить сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома в соответствии с настоящим договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства.

5.4. Сообщение, указанное в п. 5.3. настоящего договора, должно быть вручено Участнику долевого строительства лично под расписку или направлено по почте заказным письмом по адресу, либо уведомление путем смс сообщения, по данным указанным в разделе 12 настоящего договора.

5.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

5.6. Участник долевого строительства до подписания Акта приема-передачи долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составление Акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в пп. 1.1 и 1.3. настоящего Договора, и отказаться от подписания передаточного Акта до исполнения Застройщиком обязанностей, вытекающих из несоответствия качества Объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 5.5. настоящего договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 5.6 настоящего договора), Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний Акт о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства), который будет иметь силу двустороннего. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего Акта о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик уведомил Участника долевого строительства при соблюдении условий предусмотренных в п. 5.4. настоящего Договора.

5.8. При принятии Объекта долевого строительства Участник долевого строительства принимает также долю в общем имуществе в Многоквартирном доме: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы) а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

5.9. После принятия Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы по перечислению обслуживающей организации платы за содержание и ремонт помещений Объекта долевого строительства, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также платы за коммунальные услуги.

5.10. Участник долевого строительства принимает на себя обязательства до государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства не производить перепланировку и техническое переоборудование Объекта долевого строительства, включая, но не ограничиваясь, возведением внутриквартирных перегородок, изменением разводки инженерных коммуникаций, пробивкой проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях т. д., не осуществлять переустройство или перепланировку, не проводить в Объекте долевого строительства и в самом Многоквартирном доме работы, которые затрагивают фасад дома и его элементы (в том числе любое остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада дома).

В случае нарушения требований настоящего пункта договора, Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет несет риск негативных последствий, в том числе обязанность получения требуемых согласований в уполномоченных

государственных органах, либо приведение Объекта долевого строительства в первоначальное состояние, а также нести все финансовые издержки.

5.11. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.12. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с условиями настоящего Договора, подписания Сторонами договора долевого строительства и акта приема передачи Объекта долевого строительства.

5.13. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства переходит к Участнику долевого строительства с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, включая случай, указанный в п. 5.7. настоящего Договора.

6. Уступка прав требований по договору

. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга (в случае согласия Застройщика) на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским Кодексом Российской Федерации.

6.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только в полном объеме и только с письменного согласия Застройщика.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7. Государственная регистрация договора и права собственности на объект долевого строительства

7.1. Настоящий Договор и право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

7.2. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

8. Гарантия качества

8.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать утвержденной проектно-сметной документации на Многоквартирный дом, ГОСТам, требованиям настоящего договора техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

8.2. Если в Гарантийный период обнаружатся дефекты, препятствующие нормальной эксплуатации Объекта долевого строительства, то Застройщик обязан устранить их за свой счет и в согласованные с Участником долевого строительства или эксплуатирующей организацией сроки. Для участия в составлении рекламационного Акта, фиксирующего дефекты, согласования порядка и сроков их устранения, Застройщик обязан направить своего представителя не позднее 3 (трех) дней с момента получения письменного извещения Участника долевого строительства или эксплуатирующей организации. Гарантийный период продлевается соответственно на период устранения дефектов.

8.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства.

8.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Многоквартирного дома, передаваемого участникам долевого строительства, составляет 3 (три) года.

Гарантийные обязательства застройщика прекращаются истечением гарантийного периода.

8.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли в следствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

8.6. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

9. Ответственность сторон

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (Залогодателя) в соответствии с п. 1 ст. 13 Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12. 2014 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», с даты государственной регистрации договора, земельный участок и создаваемый Объект капитального строительства будет считаться находящимся в залоге у Участника долевого строительства (Залогодержатель).

10. Форс-мажор

10.1. Стороны не отвечают за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы (наводнение, землетрясение, плохие погодные условия, военные действия, забастовки, общественные беспорядки), а также правовые акты органов местного самоуправления, принятые после заключения настоящего договора и влияющие на сроки окончания строительства и сдачи дома в эксплуатацию, которые Сторона не могла предвидеть и предотвратить в разумные сроки.

10.2. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных п. 10.1. настоящего Договора, срок выполнения стороной обязательств увеличивается на период времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

10.3. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (Шести) месяцев, Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор без уплаты штрафов и неустоек, приняв меры по проведению взаимных расчётов и уменьшению ущерба, понесенного сторонами.

11. Заключительные положения

11.1. Стороны в своей деятельности руководствуются Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12. 2014 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и другими нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

В случае изменения своего местонахождения, банковских и иных реквизитов, и также других изменений, имеющих существенное значение для исполнения обязательств по договору, стороны обязаны в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней письменно уведомить другую Сторону.

11.3. Все уведомления стороны направляют друг другу заказным письмом.

11.4. Вносимые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются Дополнительным соглашением. Такое соглашение подлежит обязательной государственной регистрации, в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Стороны вправе установить в отдельном соглашении предусмотренные ГК РФ дополнительные способы обеспечения исполнения обязательств по Договору.

11.5. Все споры и разногласия разрешаются сторонами путем переговоров. Обязателен досудебный претензионный порядок урегулирования споров. Мотивированный ответ на претензию направляется в течение 10 дней с даты получения претензии. В случае невозможности решения спорных вопросов путем переговоров и претензионным путем они разрешаются в судебном порядке. Стороны настоящим Договором предусматривают подсудность в соответствии с действующим законодательством РФ.

11.6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

11.7. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один - Застройщику, один - Участнику долевого строительства, один - в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.8. В соответствии со статьей 9 Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» «Участник долевого строительства» предоставляет «Застройщику» право на обработку персональных данных, а именно на совершение действий, предусмотренных пунктом 3 статьи 3 Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

Цель обработки персональных данных – заключение между «Застройщиком» и «Участником долевого строительства» договора участия в долевом строительстве, приложений к нему, дополнительных соглашений, соглашений.

Согласие «Участника долевого строительства» на обработку персональных данных вступает в силу с даты подписания настоящего договора и действует в течение трёх лет с момента прекращения договорных обязательств. Согласие может быть отозвано «Участником долевого строительства» путем направления «Застройщику» соответствующего письменного заявления в произвольной форме.

12. Адреса и реквизиты сторон

Застройщик:

ООО «Московская Строительная Компания»

ИНН 7729718699 КПП 770301001

ОГРН 1127746708440

Адрес (место нахождения): 123242 Москва, набережная

Пресненская, д.8, стр.1, эт.19, пом.192 М, комн.1-7

Участник Долевого Строительства:

Дата рождения: _ г.

Место рождения: __

Паспорт гражданина РФ: серия __ номер __, выдан __ от

Получатель денежных средств:

Краснодарский филиал ООО «МСК»

ИНН 7729718699 КПП 230843001

ОГРН 1127746708440

Краснодарское отделение № 8619 ПАО Сбербанк г. Краснодар

БИК 040349602

Р/С 40702810730000014065

К/С 30101810100000000602

Адрес филиала: 350000, Краснодарский край, г. Краснодар,

ул. Красных Партизан, 152, этаж 4, ком. 402

Адрес регистрации: __;

Адрес фактического проживания: __;

Почтовый адрес: __.

Телефон: 8

[E-mail: secretary@msk-krasnodar.ru](mailto:secretary@msk-krasnodar.ru).

ООО «Московская Строительная Компания»

Директор Краснодарского филиала

Зайка М.В.

Техническое состояние объекта долевого строительства

Назначение объекта долевого строительства	Жилое
Материал наружных стен	Облицовочный кирпич
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные перекрытия
Класс энергоэффективности	«В»-высокий
сейсмостойкость	7 баллов
Общая площадь жилого здания	кв м
Общая проектная площадь с учетом холодных помещений	Ориентировочно _ кв.м.
Площадь жилая	Примерно _ кв.м.
Количество комнат	
Площадь комнат	кв.м
Площадь помещений вспомогательного использования	Кухня - _ кв.м. Коридор - _ кв.м. Санузел - _ кв.м. Лоджия - _ кв.м. (_ x 0,5) Балкон - _ кв.м. (_ x 0,3)
Материал окон и дверей на балкон	Металлопластик
Высота потолков	м
Входная дверь/Межкомнатные двери	Металлическая/Нет
Материал стен внешних/Стен межкомнатных	Кирпич/пеноблок
Наличие электропроводки/установка электросчетчика	Да
Отопление	Да
Внутренняя отделка комнат	Штукатурка
Штукатурка/Стяжка санузла	Нет
Состояние пола	Стяжка
Водоснабжение (холодной и горячей)/Канализация	Да
Разводка водоснабжения и канализации	Нет
Наличие сантехнических приборов	Нет
Наличие электрической кухонной плитки	Нет

Застройщик:
ООО «Московская Строительная Компания»
Директор Краснодарского филиала

Участник долевого строительства:

Зайка М.В.

График платежей
с отсрочкой платежа, без процентного удорожания нежилого помещения,
с правом досрочного погашения

Дата платежа	Сумма платежа
В течении 5 (пяти) рабочих дня с момента государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Краснодарскому краю	
До ____ _____ 2018 года	
Итого:	

Застройщик:
ООО «Московская Строительная Компания»
Директор Краснодарского филиала

Участник долевого строительства:

Зайка М.В.

План Объекта долевого строительства

Застройщик:
ООО «Московская Строительная Компания»
Директор Краснодарского филиала

Участник долевого строительства:

Занка М.В.

Договор участия в долевом строительстве № ____/УР-3

г. Краснодар

« ____ » _____ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Московская Строительная Компания», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Краснодарского филиала ООО «МСК» Заика Марии Васильевны, действующей на основании доверенности от 01.12.2017 года, удостоверенной Романовым Д.С., врио нотариуса Малыгиной Т.Ю. Ростовского-на-Дону нотариального округа, зарегистрировано в реестре за № 3-2864, с одной стороны, и

Фамилия Имя Отчество	
Дата рождения	
Место рождения	
Паспорт	
Адрес регистрации	
Контактный телефон	

именуемый (-ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. В порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором, Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить объект(ы) капитального строительства «Многоэтажные жилые дома со встроенными помещениями общественного назначения и подземной парковкой по ул. Уральской, 71 в Карасунском внутригородском округе г. Краснодара», 1 этап строительства, Литер 3 на земельном участке общей площадью 22417 кв. м. с кадастровым номером 23:43:0403001:37, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Уральская, 71, категории земель: земли населенных пунктов – жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения: многоэтажные жилые дома (за исключением индивидуальных жилых домов), в том числе малоэтажные жилые дома блокированной застройки; жилые дома коммерческого назначения (доходные жилые дома) (далее именуемый Многоквартирный дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать в собственность Участника долевого строительства в указанном многоквартирном доме **Квартиру**.

Условный строительный номер Квартиры	
Месторасположение квартиры (номер подъезда - номер этажа - номер квартиры по часовой стрелке от входа)	
Подъезд	
Этаж	
Общая (проектная) площадь (с учетом площади лоджий - коэффициент 0,5, балконов - коэффициент 0,3)	кв.м. (_ x 0,5 = _, _ x 0,3 = _)
Площадь квартиры (без учета холодной площади)	кв.м.
Количество комнат	

1.2. Площадь, адрес, номер Объекта долевого строительства будут уточняться после сдачи объекта в эксплуатацию.

1.3. Техническое состояние и план Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства изложено в Приложениях № 1 и №3 к настоящему договору.

1.4. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего договора права на Объект долевого строительства никому не переданы, не заложены предметом судебного спора не являются.

1.5. Земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего договора, принадлежит Застройщику на основании договора купли-продажи земельного участка от 18 августа 2017 года на праве собственности, зарегистрированном в Едином государственном реестре недвижимости.

1.6. Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного дома на основании:

1.6.1. Разрешения на строительство № 23-43-4997-р-2017 от 06 октября 2017 года, выданного Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар;

1.6.2. Заключения от 18.05.2018 г. № 69-04-5267/18, выданного Департаментом по надзору в строительной сфере Краснодарского края, о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона РФ № 214-ФЗ от 30.12. 2014 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.7. Проектная декларация опубликована Застройщиком на официальном сайте www.msk-krasnodar.ru.

2. Срок передачи объекта долевого строительства

2.1. Застройщик обязуется построить (создать) Многоквартирный дом, выполнить работы по отделке общего имущества Многоквартирного дома, получить в установленном порядке разрешение на ввод его в эксплуатацию во 4 кв 2020 г. и передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства в течении 2 месяцев с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Обязанность по передаче Объекта долевого строительства может быть исполнена Застройщиком досрочно.

3. Цена договора. Порядок расчета

3.1. Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства, составляет ____ (____) рублей.

3.2. Цена договора устанавливается исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства с учётом площади лоджий – коэффициент 0,5, балконов – коэффициент 0,3.

3.3. Если иное не предусмотрено Графиком оплаты объекта долевого строительства (Приложение № 2 к настоящему договору)

Участник долевого строительства производит оплату путем безналичного расчета в срок, не превышающий 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Краснодарского края.

а
н
о
м
е
р

кадастра и картографии по Краснодарскому краю. Исполнение обязательств по договору может производиться третьими лицами в соответствии с действующим законодательством РФ.

. Цена настоящего договора не может быть изменена в одностороннем порядке, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 3.5, 3.6 настоящего договора.

. В случае если по данным органа технической инвентаризации фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит проектную площадь, указанную в п. 1.1. настоящего договора, Цена Договора, указанная в п. 3.1. настоящего договора, подлежит увеличению. При этом цена Договора увеличивается исходя из средней стоимости площади Объекта долевого строительства, установленной в п. 3.1. настоящего договора, и размера площади, на которую увеличился размер проектной площади, установленной в п. 1.1. настоящего договора.

Рассчитанную в соответствии с настоящим пунктом сумму Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента уведомления Участника долевого строительства Застройщиком. Уведомление посредством телефонной (сотовой) связи является надлежащим уведомлением.

. В случае если по данным органа технической инвентаризации фактическая площадь Объекта долевого строительства, окажется меньше величины проектной площади, указанной в п. 1.1. настоящего Договора, цена договора, указанная в п. 3.1. настоящего договора подлежит уменьшению. При этом цена Договора уменьшается исходя из средней стоимости площади Объекта долевого строительства, установленной в п. 3.1. настоящего Договора, и размера площади, на которую уменьшился размер проектной площади, установленной в п. 1.1. настоящего Договора.

Рассчитанную в соответствии с настоящим пунктом сумму застройщик обязан уплатить Участнику долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента уведомления Застройщиком Участника долевого строительства.

. Цена настоящего Договора состоит из суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и суммы денежных средств на оплату услуг Застройщика. Денежные средства Участника долевого строительства, уплаченные по договору в счёт оплаты услуг Застройщика, расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

3.8. В цену настоящего договора не включены затраты Участника долевого строительства на уплату государственной пошлины по государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, затраты Участника долевого строительства по оформлению Объекта долевого строительства в собственность. Участник долевого строительства оплачивает государственную пошлину за государственную регистрацию настоящего договора в части, подлежащей уплате Участником долевого строительства, а также государственную пошлину за государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в размерах, установленных действующим законодательством РФ.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Завершить строительство Многоквартирного дома в сроки, указанные в п. 2.1. настоящего Договора.

4.1.2. В случае если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения предусмотренного договором срока окончания строительства обязан направить Участнику соответствующую информацию об изменении условий договора.

4.1.3. Обеспечить надлежащее качество строительных работ, соответствующее технической документации, определяющей объем и содержание работ, а также требованиям действующих строительных норм и правил (СНиПов и ГОСТов).

4.1.4. В течение (10 десяти) рабочих дней после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать его (или нотариально удостоверенную копию этого разрешения) в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности на Объекты долевого строительства;

Производить уплату обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд.

4.2. Застройщик имеет право:

4.2.1. Привлекать денежные средства Участников долевого строительства для строительства Объекта.

4.2.2. При уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный договором срок (п. 5.5. настоящего договора), Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня уведомления, вправе составить односторонний Акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

4.2.3. Расторгнуть настоящий договор по основаниям, предусмотренным пунктами 4, 5 статьи 5 и в порядке, определенном статьёй объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

. В процессе строительства Многоквартирного дома по согласованию с проектной организацией и без согласия либо уведомления Участника долевого строительства вносить изменения в проектно-сметную документацию Многоквартирного дома, не изменяющие объемно-планировочные решения Объекта долевого строительства и не ухудшающие существенно качество работ, по сравнению с согласованными Сторонами настоящего договора.

. Застройщик вправе оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

4.3. Участник обязуется:

4.3.1. Участник долевого строительства обязуется оплатить денежные средства по настоящему договору в порядке и сроки, установленные настоящим договором, и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи.

4.3.2. Не позднее даты передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Участник долевого строительства обязан заключить договор с эксплуатирующей организацией, либо вступить в члены ТСЖ. Участник долевого строительства с момента передачи ему Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи несет бремя расходов по его содержанию (коммунальные услуги, техническое обслуживание и т. п.).

4.3.3. Участник долевого строительства должен присутствовать на всех мероприятиях, проводимых Застройщиком, требующих личного его участия или через представителя.

4.3.4. В срок не позднее 3 (трех) дней подписывать все необходимые документы, требующиеся для выполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

4.3.5. Нести предусмотренную законодательством Российской Федерации и договором ответственность за ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств.

4.3.6. Согласовать с Застройщиком уступку права требования Квартиры по настоящему договору третьему лицу до его государственной регистрации.

4.4. Участник имеет право:

4.4.1. Участник долевого строительства вправе по письменному требованию в течение 30 (Тридцати) дней получать у Застройщика информацию о ходе и состоянии строительства Многоквартирного дома, в том числе следующие документы для ознакомления:

- 1) Разрешение на строительство;
- 2) Проектную декларацию, включающую в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства;
- 3) Заключение государственной экспертизы проектной документации;
- 4) Проектную документацию, включающую в себя все внесенные в неё изменения;
- 5) Документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок.

4.4.2. Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика в случае, если Объект долевого строительства построен с отступлением от условий настоящего договора или с иными недостатками, приведшими к ухудшению его качества, по своему выбору:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) возмещения своих расходов на устранение недостатков;
- 3) соразмерного уменьшения цены договора.

5. Порядок передачи объекта долевого строительства:

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется на основании подписываемого Сторонами Акта приема-передачи Объекта.

5.2. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в срок, указанный в 2.1. настоящего Договора.

5.3. Застройщик не менее, чем за 1 (один) месяц до наступления установленного в п. 2.1. настоящего Договора срока передачи Объекта долевого строительства обязан отправить сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома в соответствии с настоящим договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства.

5.4. Сообщение, указанное в п. 5.3. настоящего договора, должно быть вручено Участнику долевого строительства лично под расписку или направлено по почте заказным письмом по адресу, либо уведомление путем смс сообщения, по данным указанным в разделе 12 настоящего договора.

5.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

5.6. Участник долевого строительства до подписания Акта приема-передачи долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составление Акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в пп. 1.1 и 1.3. настоящего Договора, и отказаться от подписания передаточного Акта до исполнения Застройщиком обязанностей, вытекающих из несоответствия качества Объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 5.5. настоящего договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 5.6. настоящего договора), Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний Акт о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства), который будет иметь силу двустороннего. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего Акта о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик уведомил Участника долевого строительства при соблюдении условий предусмотренных в п. 5.4. настоящего Договора.

5.8. При принятии Объекта долевого строительства Участник долевого строительства принимает также долю в общем имуществе в Многоквартирном доме: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы) а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

5.9. После принятия Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы по перечислению обслуживающей организации платы за содержание и ремонт помещений Объекта долевого строительства, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также платы за коммунальные услуги.

5.10. Участник долевого строительства принимает на себя обязательства до государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства не производить перепланировку и техническое переоборудование Объекта долевого строительства, включая, но не ограничиваясь, возведением внутриквартирных перегородок, изменением разводки инженерных коммуникаций, пробивкой проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях т. д., не осуществлять переустройство или перепланировку, не проводить в Объекте долевого строительства и в самом Многоквартирном доме работы, которые затрагивают фасад дома и его элементы (в том числе любое остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада дома).

В случае нарушения требований настоящего пункта договора, Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет несет риск негативных последствий, в том числе обязанность получения требуемых согласований в уполномоченных

государственных органах, либо приведение Объекта долевого строительства в первоначальное состояние, а также нести все финансовые издержки.

5.11. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.12. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с условиями настоящего Договора, подписания Сторонами договора долевого строительства и акта приема передачи Объекта долевого строительства.

Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства переходит к Участнику долевого строительства с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, включая случай, указанный в п. 5.7. настоящего Договора.

6. Уступка прав требований по договору

6.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга (в случае согласия Застройщика) на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским Кодексом Российской Федерации.

6.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только в полном объеме и только с письменного согласия Застройщика.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7. Государственная регистрация договора и права собственности на объект долевого строительства

7.1. Настоящий Договор и право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

7.2. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

8. Гарантия качества

8.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать утвержденной проектно-сметной документации на Многоквартирный дом, ГОСТам, требованиям настоящего договора техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

8.2. Если в Гарантийный период обнаружатся дефекты, препятствующие нормальной эксплуатации Объекта долевого строительства, то Застройщик обязан устранить их за свой счет и в согласованные с Участником долевого строительства или эксплуатирующей организацией сроки. Для участия в составлении рекламационного Акта, фиксирующего дефекты, согласования порядка и сроков их устранения, Застройщик обязан направить своего представителя не позднее 3 (трех) дней с момента получения письменного извещения Участника долевого строительства или эксплуатирующей организации. Гарантийный период продлевается соответственно на период устранения дефектов.

8.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства.

8.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Многоквартирного дома, передаваемого участникам долевого строительства, составляет 3 (три) года.

Гарантийные обязательства застройщика прекращаются истечением гарантийного периода.

8.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли в следствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

8.6. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

9. Ответственность сторон

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (Залогодателя) в соответствии с п. 1 ст. 13 Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12. 2014 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», с даты государственной регистрации договора, земельный участок и создаваемый Объект капитального строительства будет считаться находящимся в залоге у Участника долевого строительства (Залогодержатель).

10. Форс-мажор

10.1. Стороны не отвечают за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы (наводнение, землетрясение, плохие погодные условия, военные действия, забастовки, общественные беспорядки), а также правовые акты органов местного самоуправления, принятые после заключения настоящего договора и влияющие на сроки окончания строительства и сдачи дома в эксплуатацию, которые Сторона не могла предвидеть и предотвратить в разумные сроки.

10.2. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных п. 10.1. настоящего Договора, срок выполнения стороной обязательств увеличивается на период времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

10.3. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (Шести) месяцев, Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор без уплаты штрафов и неустоек, приняв меры по проведению взаимных расчётов и уменьшению ущерба, понесенного сторонами.

11. Заключительные положения

11.1. Стороны в своей деятельности руководствуются Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12. 2014 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и другими нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

В случае изменения своего местонахождения, банковских и иных реквизитов, и также других изменений, имеющих существенное значение для исполнения обязательств по договору, стороны обязаны в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней письменно уведомить другую Сторону.

11.3. Все уведомления стороны направляют друг другу заказным письмом.

11.4. Вносимые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются Дополнительным соглашением. Такое соглашение подлежит обязательной государственной регистрации, в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Стороны вправе установить в отдельном соглашении предусмотренные ГК РФ дополнительные способы обеспечения исполнения обязательств по Договору.

11.5. Все споры и разногласия разрешаются сторонами путем переговоров. Обязателен досудебный претензионный порядок урегулирования споров. Мотивированный ответ на претензию направляется в течение 10 дней с даты получения претензии. В случае невозможности решения спорных вопросов путем переговоров и претензионным путем они разрешаются в судебном порядке. Стороны настоящим Договором предусматривают подсудность в соответствии с действующим законодательством РФ.

11.6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

11.7. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один - Застройщику, один - Участнику долевого строительства, один - в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.8. В соответствии со статьей 9 Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» «Участник долевого строительства» предоставляет «Застройщику» право на обработку персональных данных, а именно на совершение действий, предусмотренных пунктом 3 статьи 3 Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

Цель обработки персональных данных – заключение между «Застройщиком» и «Участником долевого строительства» договора участия в долевом строительстве, приложений к нему, дополнительных соглашений, соглашений.

Согласие «Участника долевого строительства» на обработку персональных данных вступает в силу с даты подписания настоящего договора и действует в течение трёх лет с момента прекращения договорных обязательств. Согласие может быть отозвано «Участником долевого строительства» путем направления «Застройщику» соответствующего письменного заявления в произвольной форме.

12. Адреса и реквизиты сторон

Застройщик:

ООО «Московская Строительная Компания»

ИНН 7729718699 КПП 770301001

ОГРН 1127746708440

Адрес (место нахождения): 123242 Москва, набережная

Пресненская, д.8, стр.1, эт.19, пом.192 М, комн.1-7

Участник Долевого Строительства:

Дата рождения: _ г.

Место рождения: __

Паспорт гражданина РФ: серия __ номер __, выдан __ от

Получатель денежных средств:

Краснодарский филиал ООО «МСК»

ИНН 7729718699 КПП 230843001

ОГРН 1127746708440

Краснодарское отделение № 8619 ПАО Сбербанк г. Краснодар

БИК 040349602

Р/С 40702810730000014065

К/С 30101810100000000602

Адрес филиала: 350000, Краснодарский край, г. Краснодар,

ул. Красных Партизан, 152, этаж 4, ком. 402

Адрес регистрации: __;

Адрес фактического проживания: __;

Почтовый адрес: __.

Телефон: _____

[E-mail: secretary@msk-krasnodar.ru](mailto:secretary@msk-krasnodar.ru).

ООО «Московская Строительная Компания»

Директор Краснодарского филиала

Зайка М.В.

Техническое состояние объекта долевого строительства

Назначение объекта долевого строительства	Жилое
Материал наружных стен	Облицовочный кирпич
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные перекрытия
Класс энергоэффективности	«В»-высокий
сейсмостойкость	7 баллов
Общая площадь жилого здания	16819,00 кв м
Общая проектная площадь с учетом холодных помещений	Ориентировочно _ кв.м.
Площадь жилая	Примерно _ кв.м.
Количество комнат	
Площадь комнат	кв.м
Площадь помещений вспомогательного использования	Кухня - _ кв.м. Коридор - _ кв.м. Санузел - _ кв.м. Лоджия - _ кв.м. (_ x 0,5) Балкон - _ кв.м. (_ x 0,3)
Материал окон и дверей на балкон	Металлопластик
Высота потолков	_ м
Входная дверь/Межкомнатные двери	Металлическая/Нет
Материал стен внешних/Стен межкомнатных	Кирпич/пеноблок
Наличие электропроводки/установка электросчетчика	Да
Отопление	Да
Внутренняя отделка комнат	Штукатурка
Штукатурка/Стяжка санузла	Нет
Состояние пола	Стяжка
Водоснабжение (холодной и горячей)/Канализация	Да
Разводка водоснабжения и канализации	Нет
Наличие сантехнических приборов	Нет
Наличие электрической кухонной плитки	Нет

Застройщик:
ООО «Московская Строительная Компания»
Директор Краснодарского филиала

Участник долевого строительства:

Зайка М.В.

График платежей
с отсрочкой платежа, без процентного удорожания нежилого помещения,
с правом досрочного погашения

Дата платежа	Сумма платежа
В течении 5 (пяти) рабочих дня с момента государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Краснодарскому краю	
До ___ _____ 2018 года	
Итого:	

Застройщик:
ООО «Московская Строительная Компания»
Директор Краснодарского филиала

Участник долевого строительства:

Зайка М.В.

План Объекта долевого строительства

Застройщик:
ООО «Московская Строительная Компания»
Директор Краснодарского филиала

Участник долевого строительства:

Занка М.В.

Договор участия в долевом строительстве № ____/УР-4

г. Краснодар

« ____ » _____ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Московская Строительная Компания», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Краснодарского филиала ООО «МСК» Заика Марии Васильевны, действующей на основании доверенности от 01.12.2017 года, удостоверенной Романовым Д.С., врио нотариуса Малыгиной Т.Ю. Ростовского-на-Дону нотариального округа, зарегистрировано в реестре за № 3-2864, с одной стороны, и

Фамилия Имя Отчество	
Дата рождения	
Место рождения	
Паспорт	
Адрес регистрации	
Контактный телефон	

именуемый (-ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. В порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором, Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить объект(ы) капитального строительства «Многоэтажные жилые дома со встроенными помещениями общественного назначения и подземной парковкой по ул. Уральской, 71 в Карасунском внутригородском округе г. Краснодара», 1 этап строительства, Литер 4 на земельном участке общей площадью 22417 кв. м. с кадастровым номером 23:43:0403001:37, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Уральская, 71, категории земель: земли населенных пунктов – жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения: многоэтажные жилые дома (за исключением индивидуальных жилых домов), в том числе малоэтажные жилые дома блокированной застройки; жилые дома коммерческого назначения (доходные жилые дома) (далее именуемый Многоквартирный дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать в собственность Участника долевого строительства в указанном многоквартирном доме **Квартиру**.

Условный строительный номер Квартиры	
Месторасположение квартиры (номер подъезда - номер этажа - номер квартиры по часовой стрелке от входа)	
Подъезд	
Этаж	
Общая (проектная) площадь (с учетом площади лоджий - коэффициент 0,5, балконов - коэффициент 0,3)	кв.м. (_ x 0,5 = _, _ x 0,3 = _)
Площадь квартиры (без учета холодной площади)	кв.м.
Количество комнат	

- 1.2. Площадь, адрес, номер Объекта долевого строительства будут уточняться после сдачи объекта в эксплуатацию.
- 1.3. Техническое состояние и план Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства изложено в Приложениях № 1 и №3 к настоящему договору.
- 1.4. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего договора права на Объект долевого строительства никому не переданы, не заложены предметом судебного спора не являются.
- 1.5. Земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего договора, принадлежит Застройщику на основании договора купли-продажи земельного участка от 18 августа 2017 года на праве собственности, зарегистрированном в Едином государственном реестре недвижимости.
- 1.6. Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного дома на основании: а) Разрешения на строительство № 23-43-4997-р-2017 от 06 октября 2017 года, выданного Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар; б) заключения от 18.05.2018 г. № 69-04-5267/18, выданного Департаментом по надзору в строительной сфере Краснодарского края, в соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона РФ № 214-ФЗ от 30.12. 2014 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
- 1.7. Проектная декларация опубликована Застройщиком на официальном сайте www.msk-krasnodar.ru.

2. Срок передачи объекта долевого строительства

2.1. Застройщик обязуется построить (создать) Многоквартирный дом, выполнить работы по отделке общего имущества Многоквартирного дома, получить в установленном порядке разрешение на ввод его в эксплуатацию во II полугодии 2020 г. и передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в течении 2 месяцев с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Обязанность по передаче Объекта долевого строительства может быть исполнена Застройщиком досрочно.

3. Цена договора. Порядок расчета

3.1. Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства, составляет ____ (____) рублей.

3.2. Цена договора устанавливается исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства с учётом площади лоджий – коэффициент 0,5, балконов – коэффициент 0,3.

3.3. Если иное не предусмотрено Графиком оплаты объекта долевого строительства (Приложение № 2 к настоящему договору) Участник долевого строительства производит оплату путем безналичного расчета в срок, не превышающий 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

а
н
о
м
е
р

кадастра и картографии по Краснодарскому краю. Исполнение обязательств по договору может производиться третьими лицами в соответствии с действующим законодательством РФ.

. Цена настоящего договора не может быть изменена в одностороннем порядке, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 3.5, 3.6 настоящего договора.

. В случае если по данным органа технической инвентаризации фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит проектную площадь, указанную в п. 1.1. настоящего договора, Цена Договора, указанная в п. 3.1. настоящего договора, подлежит увеличению. При этом цена Договора увеличивается исходя из средней стоимости площади Объекта долевого строительства, установленной в п. 3.1. настоящего договора, и размера площади, на которую увеличился размер проектной площади, установленной в п. 1.1. настоящего договора.

Рассчитанную в соответствии с настоящим пунктом сумму Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента уведомления Участника долевого строительства Застройщиком. Уведомление посредством телефонной (сотовой) связи является надлежащим уведомлением.

. В случае если по данным органа технической инвентаризации фактическая площадь Объекта долевого строительства, окажется меньше величины проектной площади, указанной в п. 1.1. настоящего Договора, цена договора, указанная в п. 3.1. настоящего договора подлежит уменьшению. При этом цена Договора уменьшается исходя из средней стоимости площади Объекта долевого строительства, установленной в п. 3.1. настоящего Договора, и размера площади, на которую уменьшился размер проектной площади, установленной в п. 1.1. настоящего Договора.

Рассчитанную в соответствии с настоящим пунктом сумму застройщик обязан уплатить Участнику долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента уведомления Застройщиком Участника долевого строительства.

. Цена настоящего Договора состоит из суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и суммы денежных средств на оплату услуг Застройщика. Денежные средства Участника долевого строительства, уплаченные по договору в счёт оплаты услуг Застройщика, расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

3.8. В цену настоящего договора не включены затраты Участника долевого строительства на уплату государственной пошлины по государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, затраты Участника долевого строительства по оформлению Объекта долевого строительства в собственность. Участник долевого строительства оплачивает государственную пошлину за государственную регистрацию настоящего договора в части, подлежащей уплате Участником долевого строительства, а также государственную пошлину за государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в размерах, установленных действующим законодательством РФ.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Завершить строительство Многоквартирного дома в сроки, указанные в п. 2.1. настоящего Договора.

4.1.2. В случае если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения предусмотренного договором срока окончания строительства обязан направить Участнику соответствующую информацию об изменении условий договора.

4.1.3. Обеспечить надлежащее качество строительных работ, соответствующее технической документации, определяющей объем и содержание работ, а также требованиям действующих строительных норм и правил (СНиПов и ГОСТов).

4.1.4. В течение (10 десяти) рабочих дней после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать его (или нотариально удостоверенную копию этого разрешения) в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности на Объекты долевого строительства;

Производить уплату обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд.

4.2. Застройщик имеет право:

4.2.1. Привлекать денежные средства Участников долевого строительства для строительства Объекта.

4.2.2. При уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный договором срок (п. 5.5. настоящего договора), Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня уведомления, вправе составить односторонний Акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

4.2.3. Расторгнуть настоящий договор по основаниям, предусмотренным пунктами 4, 5 статьи 5 и в порядке, определенном статьёй объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

. В процессе строительства Многоквартирного дома по согласованию с проектной организацией и без согласия либо уведомления Участника долевого строительства вносить изменения в проектно-сметную документацию Многоквартирного дома, не изменяющие объемно-планировочные решения Объекта долевого строительства и не ухудшающие существенно качество работ, по сравнению с согласованными Сторонами настоящего договора.

. Застройщик вправе оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

4.3. Участник обязуется:

4.3.1. Участник долевого строительства обязуется оплатить денежные средства по настоящему договору в порядке и сроки, установленные настоящим договором, и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи.

4.3.2. Не позднее даты передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Участник долевого строительства обязан заключить договор с эксплуатирующей организацией, либо вступить в члены ТСЖ. Участник долевого строительства с момента передачи ему Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи несет бремя расходов по его содержанию (коммунальные услуги, техническое обслуживание и т. п.).

4.3.3. Участник долевого строительства должен присутствовать на всех мероприятиях, проводимых Застройщиком, требующих личного его участия или через представителя.

4.3.4. В срок не позднее 3 (трех) дней подписывать все необходимые документы, требующиеся для выполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

4.3.5. Нести предусмотренную законодательством Российской Федерации и договором ответственность за ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств.

4.3.6. Согласовать с Застройщиком уступку права требования Квартиры по настоящему договору третьему лицу до его государственной регистрации.

4.4. Участник имеет право:

4.4.1. Участник долевого строительства вправе по письменному требованию в течение 30 (Тридцати) дней получать у Застройщика информацию о ходе и состоянии строительства Многоквартирного дома, в том числе следующие документы для ознакомления:

- 1) Разрешение на строительство;
- 2) Проектную декларацию, включающую в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства;
- 3) Заключение государственной экспертизы проектной документации;
- 4) Проектную документацию, включающую в себя все внесенные в неё изменения;
- 5) Документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок.

4.4.2. Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика в случае, если Объект долевого строительства построен с отступлением от условий настоящего договора или с иными недостатками, приведшими к ухудшению его качества, по своему выбору:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) возмещения своих расходов на устранение недостатков;
- 3) соразмерного уменьшения цены договора.

5. Порядок передачи объекта долевого строительства:

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется на основании подписываемого Сторонами Акта приема-передачи Объекта.

5.2. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в срок, указанный в 2.1. настоящего Договора.

5.3. Застройщик не менее, чем за 1 (один) месяц до наступления установленного в п. 2.1. настоящего Договора срока передачи Объекта долевого строительства обязан отправить сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома в соответствии с настоящим договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства.

5.4. Сообщение, указанное в п. 5.3. настоящего договора, должно быть вручено Участнику долевого строительства лично под расписку или направлено по почте заказным письмом по адресу, либо уведомление путем смс сообщения, по данным указанным в разделе 12 настоящего договора.

5.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

5.6. Участник долевого строительства до подписания Акта приема-передачи долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составление Акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в пп. 1.1 и 1.3. настоящего Договора, и отказаться от подписания передаточного Акта до исполнения Застройщиком обязанностей, вытекающих из несоответствия качества Объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 5.5. настоящего договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 5.6 настоящего договора), Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний Акт о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства), который будет иметь силу двустороннего. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего Акта о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик уведомил Участника долевого строительства при соблюдении условий предусмотренных в п. 5.4. настоящего Договора.

5.8. При принятии Объекта долевого строительства Участник долевого строительства принимает также долю в общем имуществе в Многоквартирном доме: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы) а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

5.9. После принятия Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы по перечислению обслуживающей организации платы за содержание и ремонт помещений Объекта долевого строительства, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также платы за коммунальные услуги.

5.10. Участник долевого строительства принимает на себя обязательства до государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства не производить перепланировку и техническое переоборудование Объекта долевого строительства, включая, но не ограничиваясь, возведением внутриквартирных перегородок, изменением разводки инженерных коммуникаций, пробивкой проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях т. д., не осуществлять переустройство или перепланировку, не проводить в Объекте долевого строительства и в самом Многоквартирном доме работы, которые затрагивают фасад дома и его элементы (в том числе любое остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада дома).

В случае нарушения требований настоящего пункта договора, Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет несет риск негативных последствий, в том числе обязанность получения требуемых согласований в уполномоченных

государственных органах, либо приведение Объекта долевого строительства в первоначальное состояние, а также нести все финансовые издержки.

5.11. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.12. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с условиями настоящего Договора, подписания Сторонами договора долевого строительства и акта приема передачи Объекта долевого строительства.

5.13. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства переходит к Участнику долевого строительства с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, включая случай, указанный в п. 5.7. настоящего Договора.

6. Уступка прав требований по договору

. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга (в случае согласия Застройщика) на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским Кодексом Российской Федерации.

6.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только в полном объеме и только с письменного согласия Застройщика.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7. Государственная регистрация договора и права собственности на объект долевого строительства

7.1. Настоящий Договор и право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

7.2. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

8. Гарантия качества

8.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать утвержденной проектно-сметной документации на Многоквартирный дом, ГОСТам, требованиям настоящего договора техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

8.2. Если в Гарантийный период обнаружатся дефекты, препятствующие нормальной эксплуатации Объекта долевого строительства, то Застройщик обязан устранить их за свой счет и в согласованные с Участником долевого строительства или эксплуатирующей организацией сроки. Для участия в составлении рекламационного Акта, фиксирующего дефекты, согласования порядка и сроков их устранения, Застройщик обязан направить своего представителя не позднее 3 (трех) дней с момента получения письменного извещения Участника долевого строительства или эксплуатирующей организации. Гарантийный период продлевается соответственно на период устранения дефектов.

8.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства.

8.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Многоквартирного дома, передаваемого участникам долевого строительства, составляет 3 (три) года.

Гарантийные обязательства застройщика прекращаются истечением гарантийного периода.

8.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли в следствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

8.6. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

9. Ответственность сторон

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (Залогодателя) в соответствии с п. 1 ст. 13 Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12. 2014 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», с даты государственной регистрации договора, земельный участок и создаваемый Объект капитального строительства будет считаться находящимся в залоге у Участника долевого строительства (Залогодержатель).

10. Форс-мажор

10.1. Стороны не отвечают за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы (наводнение, землетрясение, плохие погодные условия, военные действия, забастовки, общественные беспорядки), а также правовые акты органов местного самоуправления, принятые после заключения настоящего договора и влияющие на сроки окончания строительства и сдачи дома в эксплуатацию, которые Сторона не могла предвидеть и предотвратить в разумные сроки.

10.2. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных п. 10.1. настоящего Договора, срок выполнения стороной обязательств увеличивается на период времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

10.3. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (Шести) месяцев, Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор без уплаты штрафов и неустоек, приняв меры по проведению взаимных расчётов и уменьшению ущерба, понесенного сторонами.

11. Заключительные положения

11.1. Стороны в своей деятельности руководствуются Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12. 2014 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и другими нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

В случае изменения своего местонахождения, банковских и иных реквизитов, и также других изменений, имеющих существенное значение для исполнения обязательств по договору, стороны обязаны в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней письменно уведомить другую Сторону.

11.3. Все уведомления стороны направляют друг другу заказным письмом.

11.4. Вносимые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются Дополнительным соглашением. Такое соглашение подлежит обязательной государственной регистрации, в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Стороны вправе установить в отдельном соглашении предусмотренные ГК РФ дополнительные способы обеспечения исполнения обязательств по Договору.

11.5. Все споры и разногласия разрешаются сторонами путем переговоров. Обязателен досудебный претензионный порядок урегулирования споров. Мотивированный ответ на претензию направляется в течение 10 дней с даты получения претензии. В случае невозможности решения спорных вопросов путем переговоров и претензионным путем они разрешаются в судебном порядке. Стороны настоящим Договором предусматривают подсудность в соответствии с действующим законодательством РФ.

11.6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

11.7. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один - Застройщику, один - Участнику долевого строительства, один - в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.8. В соответствии со статьей 9 Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» «Участник долевого строительства» предоставляет «Застройщику» право на обработку персональных данных, а именно на совершение действий, предусмотренных пунктом 3 статьи 3 Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

Цель обработки персональных данных – заключение между «Застройщиком» и «Участником долевого строительства» договора участия в долевом строительстве, приложений к нему, дополнительных соглашений, соглашений.

Согласие «Участника долевого строительства» на обработку персональных данных вступает в силу с даты подписания настоящего договора и действует в течение трёх лет с момента прекращения договорных обязательств. Согласие может быть отозвано «Участником долевого строительства» путем направления «Застройщику» соответствующего письменного заявления в произвольной форме.

12. Адреса и реквизиты сторон

Застройщик:

ООО «Московская Строительная Компания»

ИНН 7729718699 КПП 770301001

ОГРН 1127746708440

Адрес (место нахождения): 123242 Москва, набережная

Пресненская, д.8, стр.1, эт.19, пом.192 М, комн.1-7

Участник Долевого Строительства:

Дата рождения: _ г.

Место рождения: __

Паспорт гражданина РФ: серия __ номер __, выдан __ от

Получатель денежных средств:

Краснодарский филиал ООО «МСК»

ИНН 7729718699 КПП 230843001

ОГРН 1127746708440

Краснодарское отделение № 8619 ПАО Сбербанк г. Краснодар

БИК 040349602

Р/С 40702810730000014065

К/С 30101810100000000602

Адрес филиала: 350000, Краснодарский край, г. Краснодар,

ул. Красных Партизан, 152, этаж 4, ком. 402

Адрес регистрации: __;

Адрес фактического проживания: __;

Почтовый адрес: __.

Телефон: 8(

[E-mail: secretary@msk-krasnodar.ru](mailto:secretary@msk-krasnodar.ru).

ООО «Московская Строительная Компания»

Директор Краснодарского филиала

Зайка М.В.

Техническое состояние объекта долевого строительства

Назначение объекта долевого строительства	Жилое
Материал наружных стен	Облицовочный кирпич
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные перекрытия
Класс энергоэффективности	«В»-высокий
сейсмостойкость	7 баллов
Общая площадь жилого здания	40 184,30 кв м
Общая проектная площадь с учетом холодных помещений	Ориентировочно _ кв.м.
Площадь жилая	Примерно _ кв.м.
Количество комнат	
Площадь комнат	кв.м
Площадь помещений вспомогательного использования	Кухня - _ кв.м. Коридор - _ кв.м. Санузел - _ кв.м. Лоджия - _ кв.м. (_ x 0,5) Балкон - _ кв.м. (_ x 0,3)
Материал окон и дверей на балкон	Металлопластик
Высота потолков	_ м
Входная дверь/Межкомнатные двери	Металлическая/Нет
Материал стен внешних/Стен межкомнатных	Кирпич/пеноблок
Наличие электропроводки/установка электросчетчика	Да
Отопление	Да
Внутренняя отделка комнат	Штукатурка
Штукатурка/Стяжка санузла	Нет
Состояние пола	Стяжка
Водоснабжение (холодной и горячей)/Канализация	Да
Разводка водоснабжения и канализации	Нет
Наличие сантехнических приборов	Нет
Наличие электрической кухонной плитки	Нет

Застройщик:
ООО «Московская Строительная Компания»
Директор Краснодарского филиала

Участник долевого строительства:

Зайка М.В.

График платежей
с отсрочкой платежа, без процентного удорожания нежилого помещения,
с правом досрочного погашения

Дата платежа	Сумма платежа
В течении 5 (пяти) рабочих дня с момента государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Краснодарскому краю	
До ___ _____ 2018 года	
Итого:	

Застройщик:
ООО «Московская Строительная Компания»
Директор Краснодарского филиала

Участник долевого строительства:

Зайка М.В.

План Объекта долевого строительства

Застройщик:
ООО «Московская Строительная Компания»
Директор Краснодарского филиала

Участник долевого строительства:

Зайка М.В.