

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

город Горячий Ключ

« ____ » _____ года

Общество с ограниченной ответственностью "М2 Девелопмент", идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): 2308242045, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1172375006869, дата государственной регистрации: 01 февраля 2017 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №16 по Краснодарскому краю, код причины постановки на учет (КПП): 230801001, адрес юридического лица: 350000, Российская Федерация, Краснодарский край, гор. Краснодар, ул. Красная, дом №109 (сто девять), кабинет 17 (семнадцать), место нахождения юридического лица: 350000, Российская Федерация, Краснодарский край, гор. Краснодар, ул. Красная, дом №109, кабинет 17, юридическое лицо действует на основании Устава, наименование органа, зарегистрировавшего учредительный документ: Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №16 по Краснодарскому краю, дата регистрации: 01 февраля 2017 года, номер регистрации: 1172375006869, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице **Генерального директора Ишханяна Армена Сергеевича**, дата рождения: 04 марта 1977 года, место рождения: с. Рушан Исмаиллинского р-на Азербайджанской ССР, гражданство: РФ, пол - мужской, паспорт 03 00 592583, выдан: ПВС УВД Карасунского округа гор. Краснодара, код подразделения: 232-003, дата выдачи: 09 апреля 2001 года, зарегистрированного по месту жительства по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, гор. Краснодар, ул. Кирова, дом №251, действующего на основании Устава, Решения № 1 о создании Общества с ограниченной ответственностью "М2 Девелопмент" от 26 января 2017 года, Приказа № 1 от 01 февраля 2017 года, в интересах которого на основании доверенности, удостоверенной нотариусом Краснодарского нотариального округа Сидоренко Геннадием Анатольевичем, дата выдачи: 15 сентября 2017 года, номер в реестре нотариуса: 4Д-2149, действует гражданка Российской Федерации **Ледовская Инна Павловна**, дата рождения: 28 апреля 1977 года, место рождения: ст. Саратовская, г. Горячий Ключ Краснодарского края, пол – женский, зарегистрированная по месту жительства по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, гор. Горячий Ключ, ул. Солнечный берег, дом №8, паспорт гражданина Российской Федерации 03 09 411855, выдан: ОУФМС России по Краснодарскому краю в городе Горячий Ключ, код подразделения: 230-017, дата выдачи: 17 февраля 2010 года и гражданин(ка) Российской Федерации **Фамилия Имя Отчество**, дата рождения: _____, место рождения: _____, пол – _____, зарегистрированный(ая) по месту жительства по адресу: _____, паспорт гражданина Российской Федерации _____ выдан: _____, код подразделения: _____, дата выдачи: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Употребляемые в тексте настоящего договора термины и определения имеют следующее значение:

1.1 Дольщик, он же Участник долевого строительства - лицо, передающее денежные средства «Застройщику» для получения в будущем права собственности на жилое помещение в строящемся многоквартирном доме.

1.2 Разрешение на строительство - документ, являющийся основанием для строительства многоквартирного дома.

1.3 Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию - документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме согласно разрешению на строительство, соответствие построенного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.4 Многоквартирный дом (далее - "Дом") - жилой дом, который будет состоять из квартир и общего имущества собственников таких квартир, строящийся с привлечением

денежных средств «Дольщика» по адресу: **Российская Федерация, Краснодарский край, город Горячий Ключ, улица Ленина, 203Е.**

1.5 Объект долевого строительства - жилое помещение – квартира и доля в общем имуществе многоквартирного дома, подлежащие передаче «Дольщику» после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящие в состав указанного многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств «Дольщика».

1.5.1 Объектом долевого строительства по настоящему договору является:

квартира № 71, этаж – 2, подъезд - 3, жилых комнат - 2,

проектная площадь квартиры:

жилая — 31,30 кв. м.;

без учета площади лоджии и/или балкона — 52,20 кв. м.;

без понижающих коэффициентов площади балкона и лоджии — 55,24 кв. м., а именно прихожая – 7,64 кв.м., жилая комната № 1 – 17,21 кв.м., жилая комната № 2 – 14,09 кв.м., кухня – 9,79 кв.м., лоджия – 3,04 кв.м., санузел совмещенный – 3,47 кв.м.

Основные характеристики «Многоэтажного четырех подъездного жилого дома по ул. Ленина, 203Е в г. Горячий Ключ»:

вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства – многоквартирный дом;

количество этажей – 8;

общая площадь - 9150,41 кв.м.;

материал наружных стен и каркаса объекта – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и другие);

материал перекрытий – монолитные железобетонные;

класс энергоэффективности – С (повышенный);

сейсмостойкость – 8 баллов.

Объект долевого строительства именуется далее «Квартира» или «Объект долевого строительства». Местоположение «Объекта долевого строительства» на плане дома указано в Приложении № 1 к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.

1.5.2 Доля в общем имуществе многоквартирного дома, подлежащая передаче «Участнику долевого строительства» после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома - доля в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома, которая будет неотделимо принадлежать «Участнику долевого строительства» как собственнику «Квартиры» в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности.

1.5.3 Общее имущество многоквартирного дома - входящие в состав указанного многоквартирного дома 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, чердаки, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

2. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА НА ПРИВЛЕЧЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ДОЛЬЩИКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ДОМА. СРОКИ ПЕРЕДАЧИ И ПРИНЯТИЯ КВАРТИРЫ

2.1 При заключении настоящего договора «Застройщик» подтверждает свои права на привлечение денежных средств «Дольщика» следующими документами:

- действующее разрешение на строительство «Многоэтажного четырех подъездного жилого дома по ул. Ленина, 203Е в г. Горячий Ключ» № Ru 23304000-264-2017, выдано: Управлением архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Горячий Ключ Краснодарского края, дата выдачи: 09 августа 2017 года;

- проектная декларация, опубликованная и размещенная на интернет сайте www.m2comfort.ru;

- договор купли-продажи земельного участка с нежилыми зданиями от 28 февраля 2017 года, дата в реестре нотариуса: 28 февраля 2017 года, нотариус Краснодарского нотариального округа Сидоренко Г.А., номер в реестре нотариуса: 1-488, расположенного по адресу: **Российская Федерация, Краснодарский край, город Горячий Ключ, улица Ленина, 203Е**, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоквартирные среднеэтажные жилые дома 5-8 этажей (секционные, галерейные, коридорные), площадью 2338 кв. м., выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, выданная 06 марта 2017 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, запись регистрации №23:41:1008002:2964-23/010/2017-3 от 06 марта 2017 года.

2.2 Срок сдачи «Застройщиком» многоквартирного жилого дома в эксплуатацию – не позднее III квартала 2019 года. Допускается досрочное исполнение обязательств «Застройщиком» по сдаче дома в эксплуатацию и передаче «Объекта долевого строительства».

2.3 Срок передачи «Застройщиком» «Участнику долевого строительства» и принятия им «Квартиры» - не позднее 30 ноября 2019 года.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 «Застройщик» обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать «Квартиру» «Участнику долевого строительства», а «Участник долевого строительства» обязуется оплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять «Квартиру» при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

3.2 По настоящему договору «Застройщик» обязуется:

3.2.1 Обеспечить строительство Дома (включая квартиру в нём) и выполнение своими силами и (или) с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Дома в полном объеме и по благоустройству территории домовладения по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Горячий Ключ, улица Ленина, 203Е, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства Дома (включая квартиру в нём) и ввода его в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством РФ.

3.2.2 Предоставлять «Участнику долевого строительства» сведения, предусмотренные ст. 19 - 21 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", сообщать «Участнику долевого строительства» по его требованию информацию о ходе выполнения работ по строительству Дома и «Квартиры» в нём.

3.2.3 Обеспечить сдачу Дома в эксплуатацию не позднее III квартала 2019 года.

3.2.4 Передать «Участнику долевого строительства» по передаточному акту, с приложением инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства, «Квартиру» в состоянии, предусмотренном настоящим договором. При этом «Застройщик» обязуется письменно сообщить «Участнику долевого строительства» о завершении строительства Дома и готовности «Квартиры» к передаче не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока окончания передачи «Квартиры», а также предупредить «Участника долевого строительства» о необходимости принятия «Объекта долевого строительства» и о последствиях бездействия «Участника долевого строительства», предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

3.2.5 Использовать денежные средства, полученные от «Участника долевого строительства» по целевому назначению, согласно ст. 18 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", а также на оплату услуг «Застройщика» в размерах, установленных настоящим Договором.

3.3 «Участник долевого строительства» обязуется:

3.3.1 Направить на строительство «Квартиры» собственные и/или привлеченные денежные средства в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

3.3.2 После получения уведомления от «Застройщика» о завершении строительства Дома и готовности «Квартиры» к передаче принять «Квартиру» и подписать передаточный акт с приложением инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства при отсутствии претензий не позднее срока, установленного п. 2.3 настоящего договора.

3.3.3 Предоставить все необходимые документы для подписания и регистрации договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома.

3.3.4 С момента передачи «Объекта долевого строительства» «Участнику долевого строительства» нести бремя содержания, риск случайной гибели или случайного повреждения «Объекта долевого строительства», самостоятельно оплачивать коммунальные услуги и иные услуги по содержанию «Объекта долевого строительства», нести расходы на содержание «Объекта долевого строительства» (включая расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома) и придомовой территории пропорционально своей доле, а также выполнять другие обязанности, связанные с использованием «Объекта долевого строительства».

3.4 «Участник долевого строительства» не вправе:

3.4.1 Изменять конструктивные элементы в строящейся «Квартире», а также производить строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе производить замену входной двери «Квартиры» до момента подписания передаточного акта с приложением инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства.

3.4.2 В случае если «Участником долевого строительства» были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, «Участник долевого строительства» обязан своими силами и за свой счет в десятидневный срок с момента получения соответствующего требования «Застройщика» вернуть «Квартиру» в первоначальное состояние. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, «Застройщик» вправе самостоятельно привести «Квартиру» в первоначальное состояние, при этом «Участник долевого строительства» обязан возместить «Застройщику» затраты, вызванные приведением «Квартиры» в первоначальное состояние.

3.5 Право собственности на «Квартиру» возникает у «Участника долевого строительства» с момента государственной регистрации указанного права в порядке установленном действующим законодательством Российской Федерации. «Участник долевого строительства» самостоятельно несёт затраты по оплате необходимых государственных пошлин.

3.6 «Застройщик» гарантирует, что «Квартира» свободна от прав третьих лиц, не заложена и не состоит под арестом.

3.7 «Участник долевого строительства» является залогодержателем земельного участка, принадлежащего «Застройщику» на праве собственности и возводимого жилого дома в соответствии со ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". «Участник долевого строительства» проинформирован о действующем залоге земельного участка в силу закона в соответствии с условиями договор купли-продажи земельного участка с нежилыми зданиями от 28 февраля 2017 года, дата в реестре нотариуса: 28 февраля 2017 года, нотариус Краснодарского нотариального округа Сидоренко Г.А., номер в реестре нотариуса: 1-488.

3.8 После уплаты «Участником долевого строительства» цены договора «Застройщику», «Участник долевого строительства» может уступить свои права требования по Договору третьему лицу.

3.8.1 «Участник долевого строительства» вправе до уплаты цены договора уступить права требования по договору только одновременно с переводом долга на нового «Участника долевого строительства» в соответствии со справкой, подтверждающей полную или частичную уплату цены «Договора» «Участником долевого строительства» «Застройщику», с указанием размеров и сроков внесения платежей в порядке, установленном п.10 ст. 48 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015г. № 218-ФЗ и Гражданским кодексом Российской Федерации.

3.8.2 Уступка «Участником долевого строительства» прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче «Объекта долевого строительства».

3.9 «Участник долевого строительства» дает согласие «Застройщику» на передачу инженерных сетей, обслуживающих «Объект капитального строительства», путем заключения договора купли-продажи, аренды за цену и на условиях по своему усмотрению и/или непосредственной передачи на баланс специализированных предприятий города Горячий Ключ, для их дальнейшей эксплуатации и обслуживания.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1 Цена настоящего договора составляет _____ рублей __ копеек.

4.1.1 Цена настоящего договора оплачивается «Дольщиком» в следующем порядке:

– денежную сумму в размере _____ рублей __ копеек «Участник долевого строительства» оплачивает в течении 10 (Десяти) календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему договору в безналичной форме в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано следующее назначение платежа: **«Оплата по договору № _____ участия в долевом строительстве от « _____ » _____ 20 _____ года, НДС не предусмотрен».**

4.2 Денежные средства, уплачиваемые «Участником долевого строительства» по настоящему Договору подлежат использованию «Застройщиком» в следующих целях:

- строительства (создания) одного или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией при условии, что строительство (создание) указанных многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в пределах одного разрешения на строительство либо нескольких разрешений на строительство;

- платежи в целях приобретения земельных участков, на которых осуществляется строительство многоквартирного дома, в собственность или в аренду, уплаты арендной платы за такие земельные участки;

- подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства многоквартирного дома, а также проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;

- строительство в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к данным сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;

- внесение платы за подключение (технологическое присоединение) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;

- платежи, связанные с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве;

- уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

- оплата услуг уполномоченного банка по совершению операций с денежными средствами, находящимися на расчетном счете «Застройщика»;

- уплата налогов, сборов и иных обязательных взносов, уплачиваемых в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды в порядке и на условиях, которые определяются законодательством Российской Федерации, в том числе штрафов, пеней и иных санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по уплате налогов, сборов и иных обязательных взносов в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды, а также административных штрафов;

- уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд;

- возврат «Участнику долевого строительства» денежных средств, уплаченных им в счет цены договора, а также процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в случаях, предусмотренных ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

- оплата труда при условии одновременной уплаты соответствующих налогов, страховых взносов в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования;

- денежные выплаты, связанные с предоставлением работникам гарантий и компенсаций, предусмотренных Трудовым кодексом Российской Федерации;

- оплата иных расходов, в том числе расходов на рекламу, коммунальные услуги, услуги связи, затрат, связанных с арендой нежилого помещения в целях обеспечения деятельности «Застройщика», включая размещение органов управления и работников «Застройщика», а также их рабочих мест и оргтехники.

4.3 Полученная по окончании строительства экономия является основным вознаграждением и остается в распоряжении «Застройщика». Экономия определяется «Застройщиком» по факту передачи «Объекта долевого строительства» «Участнику долевого строительства» по Передаточному акту как разница между ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта.

4.4 В случае, если по окончании строительства многоквартирного дома по данным технической инвентаризации площадь «Объекта долевого строительства» будет иметь расхождение с площадью, указанной в п. 1.5.1 настоящего договора, не более 5 (Пяти) процентов превышения допустимого изменения общей площади, перерасчет цены Договора не производится.

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1 «Участник долевого строительства» перечисляет денежные средства в размере, указанном в п. 4.1 настоящего договора, на расчетный счет «Застройщика» в порядке и в сроки, указанные в настоящем договоре.

5.2 «Участник долевого строительства» имеет право произвести все платежи, указанные в настоящем договоре, досрочно и единовременно.

5.3 Факт оплаты «Участником долевого строительства» стоимости «Квартиры» подтверждается копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении.

5.4 Датой исполнения обязанностей «Участника долевого строительства» по оплате всей (части) стоимости «Квартиры» признается день поступления денежных средств на расчетный счет «Застройщика».

6. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

6.1 Качество «Квартиры», которая будет передана «Застройщиком» «Участнику долевого строительства» по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2 Гарантийный срок на «Квартиру» составляет 5 (пять) лет со дня, следующего за днем подписания передаточного акта с приложением инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не

могли быть выявлены при осмотре «Квартиры» и подписании передаточного акта, с приложением инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства, должны быть устранены «Застройщиком» самостоятельно или с привлечением иных лиц в 2-х месячный срок с момента уведомления его «Участником долевого строительства» об этих недостатках.

6.3 Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого «Участникам долевого строительства» «Объекта долевого строительства», устанавливается в размере 3 (трех) лет со дня подписания передаточного акта с приложением инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства.

6.4 По окончании строительства «Квартира» передается «Участнику долевого строительства» в следующей степени готовности:

- стены: подготовка под отделку (штукатурка);
- потолки: без подготовки под отделку (бетонная поверхность, очищенная от наплывов раствора, крепежных элементов опалубки);
- стены и потолки в с/у и ванной не оштукатурены, вентиляционные проемы открыты. На полах выполняется гидроизоляция и стяжка цементно-песчаным раствором;
- входные двери в квартиру: металлические с врезным замком;
- внутриквартирные дверные проемы: выполняются в соответствии с проектной документацией без установки дверных блоков;
- окна и балконные двери из металлопластика, одноконтурные с заполнением стеклопакетами;
- остекление лоджий и окон - из металлопластика, одноконтурные с заполнением стеклопакетами;
- водопровод и канализация: устанавливаются приборы учета холодной воды, без трубной разводки по квартире и без установки сан. фаянса и ванны;
- электроснабжение: электросчетчик с автоматами и устройством защитного отключения в этажном распределительном щите; выполняется подводка силовой электрической сети в квартиру с установкой внутриквартирного щитка; установка по квартирам питающего кабеля без установленной электрофурнитуры;
- отопление квартир жилой части здания: система отопления от поквартирных двухконтурных котлов с прокладкой трубопроводов из металлопластиковой трубы в конструкциях пола и установкой отопительных приборов;
- высота потолков - 2,7 м.

7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВЫПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

7.1 В целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан – «Участников долевого строительства», средства которых привлекаются для строительства многоквартирных домов, по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков – «Застройщик», до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, уплачивает обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд в размере и порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.2017г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и иными законодательными актами Российской Федерации.

Выплата возмещения гражданам – участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и иными законодательными актами Российской Федерации.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

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

8.2 Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, ввода Дома в эксплуатацию, государственной регистрации права собственности «Участника долевого строительства» на «Квартиру» и полного расчета между Сторонами.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1 Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.2 Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями. Претензионный порядок урегулирования спора является обязательным.

9.3 В случае не достижения согласия в ходе переговоров Стороны передают спор на разрешение в суд.

9.4 Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон. Все изменения оформляются письменно, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью Договора.

9.5 В случае, если в соответствии настоящим договором уплата цены Договора должна производиться «Участником долевого строительства» путем внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем двух месяцев, является основанием для одностороннего отказа «Застройщика» от исполнения договора в порядке, предусмотренном п. 9.7 Договора.

9.6 В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата цены Договора должна производиться «Участником долевого строительства» путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение «Участником долевого строительства» сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем двух месяцев, является основанием для одностороннего отказа «Застройщика» от исполнения Договора в порядке, предусмотренном п. 9.7 Договора.

9.7 В случае наличия оснований для одностороннего отказа «Застройщика» от исполнения Договора, предусмотренных п. п. 9.5 и 9.6 Договора, «Застройщик» вправе расторгнуть Договор не ранее чем через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме «Участнику долевого строительства» предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. Сообщение должно быть направлено по почте ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному «Участником долевого строительства» почтовому адресу или вручено «Участнику долевого строительства» лично под расписку.

9.7.1 При неисполнении «Участником долевого строительства» такого требования и при наличии у «Застройщика» сведений о получении «Участником долевого строительства» предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования, либо при возврате ценного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе «Участника долевого строительства» от его получения или в связи с отсутствием «Участника долевого строительства» по указанному им почтовому адресу «Застройщик» имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

9.7.2 В случае одностороннего отказа «Застройщика» от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня получения другой стороной уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте ценным письмом с описью вложения.

9.7.3 В случае одностороннего отказа «Застройщика» от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным п. п. 9.5 и 9.6 Договора, «Застройщик» обязан возвратить денежные средства, уплаченные «Участником долевого строительства» в счет цены Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок «Участник долевого строительства» не обратился к «Застройщику» за получением

денежных средств, уплаченных «Участником долевого строительства» в счет цены договора, «Застройщик» не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения «Застройщика», о чем сообщается «Участнику долевого строительства».

9.8 «Участник долевого строительства» вправе отказаться от Договора в одностороннем порядке в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1 За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.2 В случае, если «Квартира» построена «Застройщиком» с отступлениями от условий Договора и(или) указанных в ч. 1 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", обязательных требований, приведшими к ухудшению качества «Квартиры», или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного Договором использования, «Участник долевого строительства» по своему выбору вправе потребовать от «Застройщика»:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены Договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

10.3 В случае существенного нарушения требований к качеству «Квартиры» или не устранения выявленных недостатков в установленный настоящим Договором срок, «Участник долевого строительства» в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать от «Застройщика» возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с ч. 2 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

10.4 В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи «Участнику долевого строительства» «Объекта долевого строительства», не связанного с нарушением «Участником долевого строительства» своей обязанности принять «Объект долевого строительства», «Застройщик» уплачивает «Участнику долевого строительства» неустойку (пени) в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки, в соответствии с ч. 2 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". Если «Участником долевого строительства» является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается «Застройщиком» в двойном размере.

10.5 В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа «Участник долевого строительства» уплачивает «Застройщику» неустойку (пени) в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.6 В случае нарушения установленного в п. 2.3 Договора срока принятия «Объекта долевого строительства» «Участник долевого строительства» обязан уплатить «Застройщику» неустойку (пени) в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей в последний день срока для принятия «Участником долевого строительства» «Объекта долевого строительства», от цены Договора за каждый день просрочки и возместить «Застройщику» в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

11.1 Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием непреодолимой силы, такими как изменения в законодательных актах; постановлениях Правительства; региональных законодательных актах; изменениями порядка оформления разрешения на работу в Российской Федерации иностранных граждан, а равно работы иностранных граждан в строительной сфере; изменениями порядка использования труда иностранных граждан на территории Российской Федерации, а равно в строительной сфере; стихийными бедствиями; неблагоприятными погодными условиями; изменениями строительных норм и правил; запрета на привлечение средств дольщиков для строительства объектов недвижимости; военным положением; всеобщей либо частичной мобилизацией; изъятием техники для военных нужд. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

11.2 Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3-х месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия без применения штрафных санкций друг к другу.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

12.2 О всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 3-х дней извещать друг друга.

12.3 Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.4 Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

12.5 Подписывая настоящий договор, «Участник долевого строительства» с целью исполнения настоящего Договора дает согласие ООО «М2 Девелопмент» на обработку в документальной и/или электронной форме следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, пол, гражданство, паспортные данные, адрес места жительства, дата регистрации по месту жительства, номер телефона. Настоящее согласие действует бессрочно.

13. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«Застройщик»:

Общество с ограниченной ответственностью «М2 Девелопмент»

Адрес: 350000, г. Краснодар, ул. Красная, д. №109, кабинет 17

ИНН: 2308242045, КПП 230801001, ОГРН 1172375006869

Банковские реквизиты: Краснодарское отделение № 8619 г. Краснодар Сбербанк России р/с 40702810230000015470, к/с 30101810100000000602, БИК 040349602

В интересах Общества с ограниченной ответственностью «М2 Девелопмент» договор подписала Ишханян Армен Сергеевич

Ишханян А.С. _____

«Участник долевого строительства»:

Фамилия Имя Отчество, дата рождения: _____, место рождения: _____, пол – _____, зарегистрированный(ая) по месту жительства по адресу: _____, паспорт гражданина Российской Федерации _____ выдан: _____, код подразделения: _____, дата выдачи: _____

Фамилия И.О. _____