

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ №

город Краснодар

201_ года

Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «КОНКОРД» (ООО «СКК»), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Чугунова Романа Владимировича, действующего на основании Устава и

Гражданин РФ _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**» при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ

1.1. Для целей настоящего Договора используемые термины имеют следующее значение:

1.1.1. **Застройщик** – юридическое лицо, владеющее на праве собственности (аренды, субаренды) земельным участком с кадастровым номером 23:43:0124041:2667, общей площадью 4056 кв.м. расположенным по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, почтовое отделение, № 87, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее: Закон о долевом строительстве) для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.2. **Участник долевого строительства** – физическое (юридическое) лицо, заключившее Договор и вносящее денежные средства для строительства многоквартирного дома, на условиях Договора.

1.1.3. **Проектная декларация**- информация о Застройщике и информация о проекте строительства, опубликованная в установленном законом порядке и размещенная в сети «Интернет» по адресу: www.sk-konkord.ru. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик. Все изменения, вносимые в проектную декларацию, Застройщик обязуется размещать в сети Интернет, по тому же адресу.

1.1.4. **Многоквартирный дом** – 3-этажный жилой дом на 36 квартир:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Жилой дом
Назначение	Жилое
Этажность	3
Общая площадь	2103,40
Материал наружных стен	Кирпич рядовой и облицовочный по ГОСТ 530-2007
Материал поэтажных перекрытий	Сборные железобетонные плиты
Класс энергоэффективности	повышенный
Класс сейсмостойкости	7

строительство которого осуществляет Застройщик с привлечением денежных средств Участника долевого строительства по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, почтовое отделение, № 87, литер 4, входящий в состав объекта строительства «Малоэтажные многоквартирные жилые дома по адресу: почтовое отделение № 87 Прикубанского округа г. Краснодара» 3 этап – односекционный, двух подъездный, трехэтажный жилой дом литер – 4» на строительство которого получено разрешение на строительство от «23» августа 2017 года № 23-43-4945-2017, выданное Департаментом архитектуры и градостроительства Администрации муниципального образования город Краснодар.

1.1.5. **Квартира** – однокомнатная квартира (жилое помещение) в Многоквартирном доме, подлежащая передаче в собственность Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома. После присвоения административного адреса дома номер Квартиры может измениться.

Жилым помещением (квартирой) по Основному договору будет выступать часть Жилого дома, которая будет находиться в Жилом доме и иметь следующие основные характеристики, и которая по завершении строительства и ввода Жилого дома в эксплуатацию будет подлежать оформлению в установленном порядке и передаче в собственность участнику долевого строительства:

Наименование характеристики	Описание характеристики
№ квартиры (строительный)	
Этаж	
Подъезд	
Площадь согласно проекту, без учета площади балконов и лоджий (м ²)	

Площадь лоджии (балкона) согласно проекту: фактическая / с понижающим коэффициентом 0,5 - для лоджий и понижающий коэффициент 0,3 - для балконов.(м ²)	
Площадь квартиры согласно проекту, с понижающим коэффициентом балконов (лоджий) (м ²)	
Количество комнат в объекте долевого строительства	

Общая Проектная площадь Квартиры – площадь Квартиры, включающая площади всех помещений, входящих в состав Квартиры, включая лоджии, балконы. При расчете оплачиваемой площади лоджий, балконов, применяется понижающий коэффициент 0,5 - для лоджий и понижающий коэффициент 0,3 - для балконов.

Место расположения Квартиры, планировка и ее технические характеристики определены в соответствии с проектной документацией в Приложении № 1 и Приложении № 2, которые являются неотъемлемыми частями Договора.

1.1.6. **Объект долевого строительства** – Квартира, указанная в пункте 1.1.5 Договора, и доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме пропорционально общей площади Квартиры. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

1.1.7. **Земельный участок** – земельный участок, на котором Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного дома, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, почтовое отделение, № 87, с кадастровым номером 23:43:0124041:2667. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности. Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0124041:2667 обременен ипотекой в силу закона на период с 17.03.2017 года по 01.12.2017 года.

1.1.8. **Проектная площадь** – площадь, определенная в проектной документации Многоквартирного дома.

1.1.9. **Фактическая площадь** – площадь по результатам кадастровых работ (технической инвентаризации), проведенных по окончании строительства.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом о долевом строительстве.

2.2. Застройщик подтверждает, что на момент заключения Договора:

– получил разрешение на строительство от «23» августа 2017 года № 23-43-4945-2017, выданное Департаментом архитектуры и градостроительства Администрации муниципального образования город Краснодар, со сроком действия до «23» августа 2019 года.

– оформил право собственности на земельный участок – договор купли-продажи земельного участка № 4 от 13 марта 2017 года, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 17 марта 2017 года, что подтверждается выпиской из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 17 марта 2017 года;

– разместил (опубликовал) Проектную декларацию в соответствии с требованиями Закона о долевом строительстве.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И СРОК ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА

3.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоквартирный дом, указанный в пункте 1.1.4 Договора, и после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать в предусмотренный Договором срок Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, в том числе Квартиру, в соответствии с характеристиками, которые определены в пунктах 1.1.5 Договора и Приложении № 1 и № 2, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях, предусмотренных Договором и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Строительство многоквартирного дома включает в себя строительство основного объекта капитального строительства - жилого здания, а так же строительство иных объектов и выполнение иных работ, необходимых, что бы данный объект был введен и эксплуатироваться автономно, т.е. независимо от строительства иных объектов капитального строительства, предусмотренных проектной документацией и проектной декларацией. В частности, при строительстве многоквартирного дома осуществляется строительство дорог, парковок, элементов благоустройства и наружных инженерных сетей и сооружений, подъездных дорог, строительство инженерных сетей до точек подключения к объектам инженерной инфраструктуры, определенных выданными техническими условиями и проектной документацией, строительство объектов социальной инфраструктуры предусмотренных проектной документацией.

3.2. Площадь, адрес, номер Объекта долевого строительства будут уточняться после сдачи объекта в эксплуатацию и получения результатов кадастровых работ (технической инвентаризации).

3.3. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – **не позднее «23» августа 2019 года**. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

Застройщик после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома имеет право не передавать объект долевого строительства Участнику долевого строительства в случае наличия у последнего задолженности по оплате цены настоящего договора.

3.4. Характеристики внутренней отделки Объекта долевого строительства указаны в Приложении № 2 «Техническое описание Объекта долевого строительства».

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора

Цена договора является суммой денежных средств на возмещение всех затрат на создание Объекта долевого строительства (включая инженерные изыскания, проектирование, строительство, подключение (присоединение) Объекта долевого строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, отделку Объекта долевого строительства в соответствии с Приложением № 2 к Договору, благоустройство территории, прилегающей к Многоквартирному дому, и другие затраты, связанные с созданием Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства), а также денежных средств на оплату услуг Застройщика и подлежат использованию застройщиком по своему усмотрению. Суммы превышения средств, направляемых на оплату услуг застройщика, над фактическими затратами Застройщика, а также суммы превышения средств, направляемых на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства, над фактическими затратами на его строительство (после сдачи многоквартирного дома в эксплуатацию), считаются прибылью застройщика и возврату Участнику долевого строительства не подлежат и расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

Из цены договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику в счет оплаты услуг Застройщика 15%.

4.2. Цена договора должна быть выплачена Участником долевого строительства в полном объеме в порядке и сроки, предусмотренные Договором и Приложением № 3 «График платежей», являющимся неотъемлемой частью Договора.

Сумма в размере _____ **копеек** оплачивается после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем договоре либо в кассу Застройщика в следующем порядке:

4.3. Вышеуказанная цена по Договору за квадратный метр является окончательной.

4.4. Общая проектная площадь жилого помещения (квартиры) является ориентировочной согласно проектной документации Жилого дома по внутреннему периметру стен жилого помещения (квартиры) и состоит из суммы площадей всех частей жилого помещения (квартиры), включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, включая площади балконов, лоджий, веранд и террас с понижающими коэффициентами.

Указанные общая и жилая проектные площади и номер жилого помещения (квартиры) являются условными и будут подлежать уточнению после выдачи уполномоченными организациями государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства или кадастровым инженером (далее - органы БТИ) технического плана и технического паспорта на Жилой дом.

Отклонение фактической площади от проектной площади в пределах 5% (пяти процентов) не считается существенным изменением размера Квартиры и не является основанием для расторжения Договора, в том числе по решению суда или в одностороннем порядке.

В случае, если по итогам кадастровых работ (технической инвентаризации) сумма общей фактической площади Квартиры окажется меньше общей проектной площади Объекта долевого строительства по причинам, не связанным с внутренней отделкой и перепланировкой, Участник долевого строительства вправе требовать соразмерного уменьшения общей цены Договора исходя из цены за один квадратный метр разницы между указанными площадями Квартиры.

Рассчитанную в соответствии с настоящим пунктом сумму Застройщик обязуется перечислить Участнику долевого строительства на указанный им расчетный счет в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения Застройщиком письменного требования Участника долевого строительства и прилагаемых к нему копий документов с результатами кадастровых работ (технической инвентаризации) и реквизитами расчетного счета для перечисления рассчитанной в соответствии с настоящим пунктом суммы денежных средств.

4.5 В случае, если по итогам кадастровых работ (технической инвентаризации) сумма общей фактической площади Квартиры окажется больше общей проектной площади Объекта долевого

строительства, то Участник долевого строительства обязан в течении 10 (десяти) календарных дней с момента получения соответствующего письменного уведомления Застройщика оплатить площади соразмерного увеличения общей цены Договора исходя из цены за один квадратный метр разницы между указанными площадями Квартиры.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Представлять в регистрирующий орган для государственной регистрации настоящего Договора документы, предусмотренные действующим законодательством.

5.1.2. Представлять интересы Участника долевого строительства в отношениях с другими юридическими лицами, органами власти и управления на всех этапах строительства Многоквартирного дома (до подписания Акта приема-передачи).

5.1.3. Осуществлять подбор исполнителей и заключать договоры на выполнение проектно-изыскательных, строительного-монтажных, пуско-наладочных, отделочных и иных работ, неразрывно связанных со строящимся Многоквартирным домом.

5.1.4. Контролировать качество работ, указанных в пункте 5.1.3 Договора, соблюдение строительных норм, правил и технических характеристик параметров проектирования, строительства и отделки Многоквартирного дома и осуществлять приемку выполненных работ.

5.1.5. Обеспечивать производство строительных работ в соответствии с утвержденной проектной документацией.

5.1.6. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.2. Участник долевого строительства обязуется:

5.2.1. Выполнить обязательства по оплате, указанные в разделе 4 Договора.

5.2.2. В течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения сообщения от Застройщика по форме, являющейся приложением № 4 к Договору, но не позднее срока, предусмотренного пунктом 3.3 Договора (в зависимости от того, какой из этих сроков наступит ранее), принять Объект долевого строительства, обозначенный в пунктах 1.1.4, 1.1.5 Договора и Приложении № 1, № 2 по Акту приема-передачи.

5.2.3. После подписания Акта приема-передачи за счет собственных средств самостоятельно или с привлечением сторонних организаций произвести установленные законом действия по оформлению права собственности на Объект долевого строительства.

5.2.4. Использовать Объект долевого строительства в соответствии с его назначением.

5.2.5. Самостоятельно получать технический и кадастровый паспорта на Квартиру, нести все расходы, связанные с оформлением указанных паспортов и государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.

До подписания Сторонами Акта приема-передачи Застройщик вправе за счет и по поручению Участника долевого строительства оформить технический и (или) кадастровый паспорта на Квартиру.

5.2.6. С момента подписания Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства или составления Застройщиком данного акта в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных пунктом 6 статьи 8 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в соответствии с п.7.1.7 настоящего Договора, Участник долевого строительства принимает на себя бремя содержания Объекта долевого строительства, становится ответственным за сохранность, несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, приобретает обязательства по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта долевого строительства, несет расходы по оплате за услуги и работы по управлению имуществом Жилого дома, расходы по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Жилого дома, расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Объекта долевого строительства, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Жилого дома и прилегающей к нему территории, расходы по охране Жилого дома и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества и обеспечением функционирования Объекта долевого строительства в соответствии с его назначением, а также выполнять другие обязанности, связанные с использованием Объекта долевого строительства.

5.2.7. В случае изменения почтового и (или) юридического адреса письменно уведомить Застройщика об этих изменениях в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента таких изменений.

5.3. Участник долевого строительства имеет право в течение гарантийного срока предъявлять Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства.

5.4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры или составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Квартиры в

соответствии с п. 6.4 настоящего Договора.

5.5. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры, либо составления акта приема-передачи в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных пунктом 6.4 настоящего Договора.

6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи по форме, являющееся Приложением № 5 к Договору, в сроки, установленные пунктами 3.3, 5.2.2 Договора.

6.2. Застройщик обязан направить участнику долевого строительства Сообщение о готовности Объекта к передаче, в том числе в случае досрочного исполнения обязательств Застройщика, не менее чем за месяц до наступления установленного пунктом 3.3 Договора срока передачи Объекта долевого строительства, в котором Участник долевого строительства предупреждается о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных пунктом 6.4 Договора, по форме, являющейся Приложением № 5 к Договору.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку.

6.3. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан его принять в течение **10** (десяти) календарных дней со дня получения сообщения от Застройщика, но не позднее срока, предусмотренного пунктом 3.3 Договора (в зависимости от того, какой из этих сроков наступит ранее), за исключением случая, предусмотренного в пункте 6.5 Договора.

Участник долевого строительства обязан принять меры к согласованию с Застройщиком конкретных дня и времени для передачи и принятия Объекта долевого строительства в пределах срока, установленного в Договоре для передачи Объекта долевого строительства.

6.4. В случае уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи в установленный Договором срок Застройщик по истечении двух месяцев после истечения срока, предусмотренного пунктом 3.3 Договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче.

6.5. До подписания Акта приема-передачи Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям договора, технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям действующего законодательства Российской Федерации, если это привело к ухудшению качества Объекта долевого строительства, и вправе потребовать от Застройщика: безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

Участник долевого строительства обязан подписать Акт приема-передачи в течение 3 (трех) рабочих дней после получения уведомления о выполнении Застройщиком обоснованного требования Участника долевого строительства, предусмотренного настоящим пунктом Договора.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Участнику долевого строительства передается Объект долевого строительства, соответствующий требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года с даты подписания Акта приема-передачи.

7.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, а также технологического и инженерного оборудования Объекта долевого строительства при условии, если такое ненадлежащее качество выявлено в течение гарантийного срока и не обусловлено естественным износом. Застройщик обязан рассмотреть требования Участника долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента их получения, согласовать с Участником долевого строительства дату для выхода на Объект долевого строительства и приступить к устранению недостатков в согласованную Сторонами дату. Срок устранения недостатков не должен превышать 30 (тридцать) рабочих дней.

7.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, в том числе технологического и инженерного оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если такие недостатки произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства и его

частей (в том числе технологического и инженерного оборудования) или вследствие нарушения Участником долевого строительства технических правил, регламентов и других норм, стандартов или инструкций при эксплуатации Объекта долевого строительства (в том числе оборудования).

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора, с обязательным письменным уведомлением Застройщика в течение 2 дней с момента подписания договора уступки прав требования до его государственной регистрации.

8.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику (полностью или в части) уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации соответствующих изменений несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

8.3. Уплата цены уступки прав требований по договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по договору в случае, если cedentом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо.

8.4. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается после государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. 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 одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

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

9.3. В случае нарушения установленного в пункте 5.2.2 Договора срока принятия Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере 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.

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ОСВОБОЖДАЮЩИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в частности, наводнения, землетрясения, пожара, схода грязевых селей, лавин, других стихийных бедствий, военных действий, террористических актов, создающих невозможность исполнения обязательств по Договору. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается на время действия таких обстоятельств.

10.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору, обязана не позднее 7 (семи) календарных дней с момента наступления и прекращения вышеуказанных обстоятельств уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении.

10.3. Стороны обязаны продолжать исполнение всех своих обязательств, не затронутых действием обстоятельств непреодолимой силы.

11. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

11.2. В случае, если в соответствии с Графиком платежей (Приложение № 3 к Договору) оплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном пунктом 11.4

Договора.

11.3. В случае, если в соответствии с Графиком платежей (Приложение № 3 к Договору) уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном пунктом 11.4 Договора.

11.4. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных пунктами 11.2, 11.3 Договора, застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через 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 заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку.

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 заказного 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.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным пунктами 11.2, 11.3 Договора, застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены договора, в течение 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.

11.5. Расторжение договора долевого участия по инициативе Участника долевого строительства, за исключением случаев, предусмотренных ч. 1 и ч. 1.1 ст. 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ, влечет обязанность по оплате Застройщику компенсаций за понесенные расходы, в размере 1% от цены объекта долевого строительства, указанной п. 4.1. настоящего договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента расторжения договора долевого участия.

12. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

12.1 Участник долевого строительства перед подписанием настоящего Договора ознакомился с проектной документацией на Объект в целом и на приобретаемую Квартиру в частности. С техническими и иными характеристиками Объекта и Квартиры согласен.

12.2. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у Участника долевого строительства, как и у иных участников долевого строительства, считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) Жилого дома, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства, земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности и строящийся на этом земельном участке Жилой дом.

Исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартиры Участнику долевого строительства наряду с залогом, указанным выше, обеспечивается — страхованием гражданской ответственности застройщика.

Страхование гражданской ответственности Застройщика осуществляет ООО «Страховая компания «Респект» ИНН 7743014574, КПП 623401001, лицензия на осуществление страхования С № 3492 50 от 03 октября 2013 г., Юр.Адрес: 390023, Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина, д. 29, Факт. адрес: 125040, г.Москва, ул. Нижняя, д.14, стр.2

Имущественные интересы Застройщика, связанные с его ответственностью перед Участником долевого строительства в связи с неисполнением и ненадлежащим исполнением им обязательств по передаче Квартиры застрахованы в соответствии с генеральным договором страхования № ГОЗ-27-7145/17

12.3. Заключая настоящий Договор, стороны под «общей площадью Квартиры с холодными

помещениями» понимают: общая полезная площадь всех помещений, включая комнаты, кухню, коридоры, санузел, подсобные помещения, плюс площадь лоджий с понижающим коэффициентом 0,5 и (или) площадь балконов с понижающим коэффициентом 0,3.

Участник долевого строительства осведомлен и согласен с тем, что Квартира, права на которую приобретает им по настоящему Договору, включены в единый комплекс недвижимого имущества – «Малоэтажные (3-х этажные) многоквартирные жилые дома в количестве 2 литеров по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, почтовое отделение, № 87, на земельном участке с кадастровым № 23:43:0124041:2667» обязуется не препятствовать строительству и эксплуатации по завершению строительства всех объектов этого комплекса, в том числе установки металлоконструкции (элемента светового решения фасада здания) с логотипом – символом Застройщика.

12.4 Отделочные и специальные работы в Квартире, подлежащей передаче в собственность Участника долевого строительства, Застройщиком не производятся. Отделочные и специальные работы в своей Квартире осуществляет Участник долевого строительства.

12.5. В случае осуществления ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство Квартиры, Участник долевого строительства обязан осуществить соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах.

12.6 Участник долевого строительства обязуется, при производстве ремонтно-отделочных работ, не причинять вреда общему имуществу (лестничные клетки, холлы, клумбы, дорожное покрытие и др.), вывозить строительный мусор в специальных мешках самостоятельно.

12.7. В целях сохранения единого архитектурного облика Объекта Участнику долевого строительства запрещается производство работ по изменению фасада здания.

12.8. В процессе осуществления деятельности по созданию Объекта Застройщик при необходимости имеет право изменить проектное решение, график строительства, в том числе и расчетный срок окончания строительства. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства осуществляется дополнительным соглашением.

12.9 Регистрация настоящего Договора и оформление права собственности на Квартиру не является предметом настоящего Договора. На оказание указанных услуг Участник долевого строительства может заключить с Застройщиком отдельное соглашение.

12.10 Право владения и пользования Квартирой, а также бремя содержания приобретаемого имущества, возникает у Участника долевого строительства с момента подписания сторонами передаточного акта о передаче Квартиры.

13. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

13.1 Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств.

13.2 Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры или составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Квартиры в соответствии с п. 6.4 настоящего Договора.

13.3 Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры, либо составления акта приема-передачи в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных пунктом 6.4 настоящего Договора.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

14.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом стороны договорились по всем спорным вопросам соблюдать досудебный претензионный порядок разрешения споров, в соответствии с которым срок рассмотрения мотивированной претензии и письменного ответа на нее составляет 30 (тридцать) календарных дней.

14.3. В случае отсутствия согласия по спорному вопросу в ходе переговоров Стороны могут обратиться в суд.

14.4. Условия Договора распространяют свое действие на взаимоотношения Сторон с момента (государственной регистрации) подписания Сторонами настоящего Договора.

14.5. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые (подлежат государственной регистрации и) являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

14.6. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает свое согласие на обработку Застройщиком в соответствии с действующим законодательством РФ любых персональных данных, в том числе фамилии, имени, отчества, даты и места рождения, адреса места жительства, реквизитов документа, удостоверяющего личность, семейному положению, биометрических данных и другой информации, относящейся к Участнику долевого строительства как к физическому лицу, указанных в настоящем Договоре и иных заявлениях и документах, предоставляемых Участником долевого строительства в рамках заключения настоящего Договора (далее по тексту - Персональные данные), в целях заключения с Застройщиком Договора долевого участия в строительстве и исполнения договорных обязательств, принятия Застройщиком решений или совершения иных действий, порождающих юридические последствия в отношении Участника долевого строительства и/или других лиц (в том числе юридических), либо иным образом затрагивающих права и свободы Участника долевого строительства или права и свободы других лиц, путем совершения любых действий в отношении Персональных данных Участника долевого строительства, которые предусмотрены п. 3 ст. 3 Федерального закона от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных», в том числе на передачу Персональных данных, страховой компании, указанной в п. 6.2 настоящего договора, в целях заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика, по которому Участник долевого строительства будет являться Выгодоприобретателем, и исполнения договорных обязательств по этому договору, за исключением передачи персональных данных без дополнительного письменного согласия Участник долевого строительства государственным и муниципальным органам управления, правоохранительным органам.

Застройщик использует смешанную обработку персональных данных с использованием как автоматизированной информационной системы, так и бумажных носителей. Данное согласие на обработку персональных данных действует до момента истечения сроков хранения соответствующей информации или документов, содержащих вышеуказанную информацию, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Участник долевого строительства оставляет за собой право досрочно отозвать указанное согласие путем подачи Застройщику или Страховой компании соответствующего письменного заявления не менее чем за 10 дней до момента отзыва согласия по юридическому адресу.

14.7. Если иное не установлено в Договоре, все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением по адресам, указанным в разделе 15 Договора.

14.8. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае признания отдельных положений Договора не соответствующими действующему законодательству (недействительными) этот факт не влечет недействительности (незаключенности) Договора в целом.

14.9. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

14.10. Договор подписан в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, и один – в орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

14.11. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

- Приложение № 1 – «План этажа с указанием местоположения объекта долевого строительства, подлежащего передаче участнику долевого строительства, сведения об объекте долевого строительства»;
- Приложение № 2 – «Техническое описание Объекта долевого строительства»;
- Приложение № 3 – «График платежей»;
- Приложение № 4 – «Форма сообщения»;
- Приложение № 5 – «Форма акта приема-передачи»;

15. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик
ООО «Строительная Компания «Конкорд»
(ООО «СКК»)
ОГРН 1142311000633
ИНН 2311167373
КПП 231101001
ОКПО 21794317
ОКАТО 03401967008

«Участник долевого строительства»

_____ / _____

ОКТМО 03701000236

ОКОГУ 4210014

ОКФС 16

ОКОПФ 12165

Юридический и фактический адрес:

350087, г. Краснодар, пос. Российский,

ул.им. Комарова В. М., дом 50, офис 6

р/с: **40702810247200000510**

к/с 30101810400000000700 в филиале «Южный»

ОАО «УРАЛСИБ" г. Краснодар, БИК 040349700

ИНН 0274062111

Генеральный директор ООО «СКК»

Застройщик _____ Р.В. Чугунов

М.П.

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
от

план этажа с указанием местоположения объекта долевого строительства, сведения об объекте долевого строительства подлежащего передаче участнику долевого строительства

Границы квартиры подлежащей передаче Участнику долевого строительства на Плате выделяются цветом:

Сведения о многоквартирном доме: 3-х этажный жилой дом (Литер 4)

Вид	Здание
Назначение	жилое
Этажность	3
Общая площадь	2103,40 кв.м
Материал наружных стен	Кирпич рядовой и облицовочный по ГОСТ 530-2007
Материал поэтажных перекрытий	Сборные железобетонные плиты
Класс энергоэффективности	повышенный
Класс сейсмостойкости	7
Сведения об объекте долевого строительства	
Назначение объекта долевого строительства	Жилое
Этаж, на котором расположен объект долевого строительства	
№ квартиры	
Площадь согласно проекту, с понижающим коэффициентом балконов (лоджий) (м ²)	
Площадь согласно проекту, без учета площади балконов и лоджий (м ²)	
Количество комнат в объекте долевого строительства	
Проектная площадь комнат объекта долевого строительства	
Количество помещений вспомогательного использования лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении	
Площадь помещений вспомогательного назначения	

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
от

1. Техническое описание Объекта долевого строительства

- Фундамент – монолитный;
- Наружные стены - из рядового кирпича и кирпича облицовочного;
- Межкомнатные и межквартирные перегородки - из рядового кирпича, газоблока;
- Кровля - двухскатная в деревянных конструкциях.

2. Виды работ, выполняемых Застройщиком в Квартире:

- Установка входной металлической двери в количестве 1 (одна) штука;
- Установка межкомнатных дверных блоков не предусмотрена, откосы не оштукатуриваются;
- Установка оконных блоков, металлопластиковых с однокамерным стеклопакетом и устройством откосов со стороны квартиры;
- Потолки – ж/б плиты-перекрытия и ж/б монолитные участки, без заделки стыков между плит;
- Стены – простая штукатурка по кирпичу и газоблоку, заделка штраб;
- Полы - стяжки из цементно-песчаного раствора;
- Отопление- горизонтальная поквартирная разводка (в стяжке пола), установка радиаторов, тепловые счетчики не устанавливаются.
- Электрика-внутриквартирная разводка, без установки розеток и выключателей;
- Установка домофонов и квартирных звонков, ТВ выхода и т.д. не производится.
- Антресоли – Потолки- гипсокартон; стены-штукатурка, перекрытие антресоли монолитное;

3. Внутриквартирные коридоры

- Стены – простая штукатурка стен по кирпичу и газоблоку, заделка штраб;
- Потолки - ж/б плиты-перекрытия и ж/б монолитные участки, без заделки стыков между плит;
- Полы - стяжки из цементно-песчаного раствора.

4. Санитарно-технические узлы

- Стены - внутренние поверхности без отделки;
- Потолки - ж/б плиты-перекрытия и ж/б монолитные участки, без заделки стыков между плит;
- Полы- без отделки (стяжка и гидроизоляция не производится);
- Водопровод- стояки горячей и холодной без внутренней разводки, с установкой счетчиков горячей и холодной воды и запорной арматурой. Стояки канализации и водопровода не «зашиваются» (т.е. устройство перегородок закрывающих стояки не производится).
- Канализация - стояки из полиэтиленовых труб с заглушками. Внутриквартирную разводку сетей канализации выполняет собственник.

5. Кухня

- Стены – простая штукатурка стен по кирпичу и газоблоку, заделка штраб, устройство откосов окон.
- Потолки – ж/б плиты-перекрытия и ж/б монолитные участки, без заделки стыков между плит;
- Полы - стяжки из цементно-песчаного раствора.
- Отопление - горизонтальная поквартирная разводка (в стяжке пола), установка радиаторов, тепловые счетчики не устанавливаются;
- Электрика-внутриквартирная разводка, без установок розеток и выключателей;
- вентиляция – без установки вентиляционных решеток

6. Балконы и лоджии

- Лоджии застекленные, металлопластиковые окна с однокамерным стеклопакетом;
- Балконы - открытые, незастекленные.
- Потолки, стены и полы- без заделки стыков между плит;

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

Приложение № 3
к Договору участия в долевом строительстве
от

График платежей

Сумма в размере _____ оплачивается после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве **на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем договоре либо в кассу Застройщика** в следующем порядке:

-

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

Приложение №4

«Форма сообщения»

Кому:

Сообщение

«ООО «Строительная Компания «Конкорд», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Чугунова Романа Владимировича, действующего на основании Устава, сообщает о завершении строительства (создании) Объекта долевого строительства в соответствии с Договором участия в долевом строительстве от «___» _____ 201__ г. №_____ и готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства.

Просим Вас явиться по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, пос. Российский, ул. им. Комарова В.М., д. 50, офис 6 для подписания Акта приема-передачи в удобный для Вас день с 09-00 до 18-00 в течение **10** (десяти) календарных дней со дня получения настоящего Сообщения.

Предупреждаем Вас о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях Вашего бездействия. В случае уклонения или отказа от принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи в указанный срок Застройщик по истечении двух месяцев после истечения срока, предусмотренного пунктом 3.3 Договора для передачи и принятия Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче, при этом с даты составления Застройщиком указанных документов на Участника долевого строительства переходит риск случайной гибели Объекта долевого строительства.

От Застройщика _____»

Приложение № 5
к Договору участия в долевом строительстве
от
«Форма акта приема-передачи»

Акт приема-передачи

«ООО «Строительная Компания «Конкорд», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице представителя _____, действующего на основании _____, и гражданина _____ (фамилия, имя, отчество), дата рождения - _____, паспорт серии _____ № _____ выдан _____ (орган, выдавший паспорт), дата выдачи « _____ » _____ года, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, составили настоящий Акт о нижеследующем.

Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает по настоящему Акту приема-передачи следующий Объект долевого строительства:

___ - комнатную квартиру с проектным номером, расположенную в _____ литере, подъезде № _____, на _____ этаже ___-этажного жилого дома на ___ квартир(ы) по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, пос. Российский, почтовое отделение № 87, а также общее имущество в Многоквартирном доме.

Общая фактическая площадь квартиры без учета площади лоджий и балконов: _____ кв. м, жилая площадь – _____ кв. м.; площадь без применения понижающих коэффициентов балкона – _____ кв. м и лоджии – _____ кв. м., общая площадь квартиры с учетом лоджии и (или) балкона _____ кв.м.

В момент подписания настоящего Акта приема-передачи Покупателю переданы ключи и следующие документы _____.

Техническое состояние Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику долевого строительства соответствует его назначению.

Участник долевого строительства не имеет материальных и иных претензий к Застройщику, в том числе связанных с качеством Объекта долевого строительства, **сроком передачи Объекта долевого строительства.**

Любые изменения и дополнения к настоящему акту действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями сторон.

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

Акт составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один для государственной регистрации права собственности.

Подписи Сторон:

Застройщик _____ **М.П. Участник долевого строительства:** _____»