

ДОГОВОР

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № _____

г. Новороссийск

«__» _____ 2018 г.

Акционерное общество МПМК «Краснодарская-1», (ОГРН 1022301428050, ИНН 2309001518, КПП 230901001, юридический адрес: 350011, Краснодарский край, город Краснодар, ул. Димитрова, д. 11/2, офис 201), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Нехай Аслана Юсуфовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ _____, _____ года рождения, место рождения: _____, пол - _____, паспорт гражданина Российской Федерации – серия _____ № _____, выдан _____, дата выдачи _____ г., код подразделения _____, зарегистрирован(а) по адресу: гор. Новороссийск, пр-т Дзержинского д. 221а, кв. 138, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Застройщик** – юридическое лицо акционерное общество Межрегиональная передвижная механизированная колонна «Краснодарская-1» (АО МПМК «Краснодарская-1»), владеющее на праве аренды земельным участком и привлекающее денежные средства «Участников долевого строительства» на строительство на этом земельном участке Многоквартирного жилого дома, на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. **Земельный участок** – земельный участок с кадастровым номером **23:47:0118055:6065**, площадью – **17877,00 кв.м.**, расположенный по строительному адресу: **Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Мысхако, район ул. Суджукской** (почтовый адрес уточняется по окончании строительства), на котором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом

1.3. **Многоквартирные жилые дома** – строящиеся (создаваемые) Жилые дома со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой - Литер 1 – 16-этажное односекционное жилое здание; - Литер 2 – 16-этажное односекционное жилое здание; - Литер 3 – 12-этажное двухсекционное жилое здание со встроенными помещениями общественного назначения на 1 этаже; - Литер 4 – 12-этажное двухсекционное жилое здание со встроенными помещениями общественного назначения на 1 этаже; - Литер 5 – 12-этажное двухсекционное жилое здание со встроенными помещениями общественного назначения на 1 этаже; - Литер 6 – закрытая подземная автостоянка на 150 машино-мест, расположенные по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Мысхако, район ул. Суджукской. **(I этап строительства).**

Многоквартирные жилые дома в соответствии с проектной документацией имеют следующие основные характеристики:

Вид – многоквартирный жилой дом;

Назначение МКД – Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой на 150 м/м.

Количество этажей в МКД (Литер 1, подъезд 1, подземные - 1, надземные 16 эт.; Литер 2, подъезд 1, подземные – 1, надземные 16 эт.; Литер 3, подъезд 1, подъезд 2, подземные – 1, надземные 12 эт.; Литер 4, подъезд 3, подъезд 4 подземные – 1, надземные 12 эт.; Литер 5, подъезд 5, подъезд 6, подземные – 1, надземные 12 эт.; Литер 6 закрытая подземная автостоянка на 150 машино-мест).

Общая площадь МКД — 48 239,60 кв.м.;

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

Материал поэтажных перекрытий МКД — монолитный железобетон;

Класс энергоэффективности МКД – В «высокий»;

Класс сейсмостойкости МКД — сейсмичность района — 8 баллов.

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

1.5. **Объект долевого строительства** – жилое/нежилое помещение, общее имущество в Многоквартирном доме, подлежащее передаче «Участнику долевого строительства» после получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

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

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

1.6. Общее имущество – помещения в данном доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенных для обслуживания более одного помещения в данном доме, (кроме обособленных помещений 1-х этажей, подземной автостоянки), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства.

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

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

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

1.10. Расчетная (инвестируемая) площадь Объекта долевого строительства — площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя площадь всех помещений Объекта долевого строительства, в том числе площадь летних помещений (лоджий) с применением понижающих коэффициентов: для лоджий – 0,5; для балконов – 0,3. Определенная данным пунктом Расчетная (инвестируемая) площадь Объекта долевого строительства применяется Сторонами исключительно для расчета окончательной цены договора и может не совпадать с Общей площадью квартиры (фактическая площадь).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2.1. Полученное Застройщиком в установленном порядке Разрешение № 23-308000-1761-2016 от 19.12.2016г., Разрешение на строительство № 23-308000-1112-2017 от 30.01.2017г. взамен разрешения на строительство № 23-308000-1761-2016 от 19 декабря 2016 года, выданное Управлением архитектуры и градостроительства муниципального образования город Новороссийск Краснодарского края на строительство «Многokвартирных жилых домов со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: район ул. Суджукской, с. Мысхако, г. Новороссийск, Краснодарский край,

2.2.2. Договор аренды земельных участков от 19.12.2016 г. зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 22.12.2016 г. № 23-23/021-23/8472016-1641 на земельный участок расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Мысхако, район ул. Суджукской.

2.2.3. Проектная декларация, опубликованная в газете «Краснодарские известия» № 198 (5806) от 24.12.2016 г. и на официальных сайтах Застройщика в информационно-телекоммуникационной сети интернет www.mpmk-1.ru; www.kutuzovskij.ru.

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

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

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

	- Литер 1 – 16-этажное односекционное жилое здание; - Литер 2 – 16-этажное односекционное жилое здание; - Литер 3 – 12-этажное двухсекционное жилое здание со встроенными помещениями общественного назначения на 1 этаже; -Литер – 4 – 12-этажное двухсекционное жилое здание со встроенными помещениями общественного назначения на 1 этаже; - Литер 5 – 12-этажное двухсекционное жилое здание со встроенными помещениями общественного назначения на 1 этаже, Литер 6 закрытая подземная автостоянка на 150 машино-мест, <u>строящийся с привлечением денежных средств «Участников долевого строительства» МКД» -I этап строительства</u> (Литер 1, подъезд 1, подземные - 1, надземные 16 эт.; Литер 2, подъезд 1, подземные – 1, надземные 16 эт.; Литер 3, подъезд 1, подъезд 2, подземные – 1, надземные 12 эт.; Литер 4, подъезд 3, подъезд 4 подземные – 1, надземные 12 эт.; Литер 5, подъезд 5, подъезд 6, подземные – 1, надземные 12 эт.; Литер 6 закрытая подземная автостоянка).	
1	Вид	Квартира
2	Назначение	Жилое
3	Литер	
4	Подъезд, в котором расположен Объект долевого строительства	
5	Этаж, на котором расположен Объект долевого строительства	
6	Условный номер Объекта долевого строительства	
7	Количество комнат	
8	Проектная общая площадь Объекта долевого строительства (кв.м.)	
9	Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства (кв.м.)	
10	Общая жилая площадь Объекта долевого строительства (кв.м.)	

10.1	Жилая площадь комнаты №1 (кв.м.)			
10.2	Жилая площадь комнаты №2 (кв.м.)			
10.3	Площадь помещения вспомогательного значения – кухня (кв.м.)			
10.4	Площадь помещения вспомогательного значения – прихожая (кв.м.)			
10.5	Площадь помещения вспомогательного значения – сан. узел (кв.м.)			
10.6	Площадь помещения вспомогательного значения – сан. узел (кв.м.)			
10.7	Общая площадь балкона (кв.м.)	Площадь балкона с применением понижающего коэффициента (0,3) (кв.м.)		
10.8	Общая площадь лоджии(й) (кв.м.)	Площадь лоджии(й) с применением понижающего коэффициента (0,5) (кв.м.)		
11	Общая площадь Объект долевого строительства без учета балконов, лоджий и других летних помещений (ч. 5 ст. 15 ЖК РФ) в кв.м.			

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

Стороны пришли к соглашению, что допустимым изменением общей площади нежилого помещения является изменение Общей проектной площади нежилого помещения в любую сторону не более чем на 5 (пять) процентов.

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

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

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений жилого помещения (Квартиры) может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства, указанного в п. 3.2. настоящего Договора составляет _____ (_____) рублей ____ копеек.

4.2. Цена Объекта долевого строительства, указанного в п. 3.2. составляет _____ (_____) копеек.

4.3. Цена договора, указанная в п. 4.2. уплачивается Участником долевого строительства в течение 2 (Двух) недель с даты государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Оплата Участником Цены Договора осуществляется в безналичной форме с использованием аккредитива как формы безналичных расчетов. Участник открывает документарный, безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в **Банке ВТБ 24 (публичное акционерное общество)**, кредитной организации по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1623, адрес местонахождения и почтовый адрес: 101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 35; ОГРН 1027739207462, ИНН 7710353606, К/счет RUR № 30101810100000000716 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525716 (далее и ранее – «Банк ВТБ 24 (публичное акционерное общество)») в размере _____ (_____) **рублей** _____ **копеек**

Оплата суммы, указанной в настоящем пункте, осуществляется Участником как за счет собственных средств, так и за счет кредитных средств, предоставленных Банком ВТБ 24 (публичное акционерное общество) на основании Кредитного договора № _____ от «__» _____ 2018 г., заключенного между Банком ВТБ 24 (публичное акционерное общество) и Участником (далее – Кредитный договор), в том числе в сумме _____ (_____) **рублей** _____ **копеек** за счет собственных средств Участника,

в сумме _____ (_____) рублей _____ копеек за счет кредитных средств, предоставленных по Кредитному договору.

Кредит, согласно Кредитному договору, предоставляется Участнику, на следующих существенных условиях:

Размер Кредита _____

Срок возврата Кредита – _____ (_____) месяца, считая с даты предоставления Кредита;

За пользование Кредитом Заемщик уплачивает Банку проценты из расчета годовой процентной ставки в размере: _____ (_____) процентов годовых .

Оплата собственных и оплата кредитных денежных средств производится в безналичном порядке, в форме расчетов по аккредитиву, открываемому Участником долевого строительства в Банке ВТБ 24 (публичное акционерное общество) не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора на следующих условиях:

- плательщиком по аккредитиву является Участник долевого строительства;
- банком-эмитентом выступает Банк ВТБ 24 (публичное акционерное общество);
- исполняющим банком выступает Банк ВТБ 24 (публичное акционерное общество);
- получателем средств по аккредитиву является Застройщик.
- срок действия аккредитива – _____ (_____) календарных дней с даты открытия аккредитива;

открытия аккредитива;

- расходы по аккредитиву несет Участник долевого строительства;
- в течение срока действия аккредитива Участник долевого строительства с письменного согласия Застройщика вправе изменить условия аккредитива;
- дополнительные условия - частичная оплата не предусмотрена.

Условием исполнения аккредитива является предоставление Участником в Исполняющий банк оригинала или нотариально засвидетельствованной копии настоящего договора, прошедшего государственную регистрацию с отметкой о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования в пользу Банка или нотариально засвидетельствованной копии (оригинала) настоящего договора прошедшего государственную регистрацию без отметки о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования в пользу Банка с выпиской из ЕГРП, подтверждающей факт регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему договору в пользу Банка.

Права требования на получение Объекта недвижимости в собственность возникают у Заемщика с момента полного исполнения им денежного обязательства по оплате Стоимости Объекта недвижимости за счет Кредита в соответствии с условиями Договора участия в долевом строительстве, а также при выполнении Правообладателем условий, установленных законодательством Российской Федерации

С момента государственной регистрации ипотеки права требования Участника на Квартиру, вытекающие из настоящего Договора, считаются находящимися в залоге у Банка ВТБ 24 (публичное акционерное общество) (п.5 ст.5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»). В случае если по любым причинам одновременно с государственной регистрацией настоящего Договора не будет зарегистрирован залог в силу закона имущественных прав на Квартиру, права требования на получение Квартиры в собственность по настоящему Договору передаются в залог в соответствии с договором залога, заключаемым Участником с Банком ВТБ 24 (публичное акционерное общество) в целях обеспечения исполнения Участником своих обязательств по Кредитному договору.

В случае не регистрации обременения прав требования в виде залога (ипотеки) имущественных прав Участника в пользу Банка ВТБ 24 (публичное акционерное общество) на основании закона, в целях обеспечения обязательств по Кредитному договору Участник заключает с Банком ВТБ 24 (публичное акционерное общество) Договор о залоге прав требования. Права требования по настоящему Договору будут считаться находящимися в залоге у Банка ВТБ 24 (публичное акционерное общество) с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору.

При регистрации права собственности Участника долевого строительства (Заемщика) на Объект недвижимости одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) в пользу Банка, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки на основании ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект недвижимости считается находящимся в залоге Банка. Залогодержателем завершено строительство объекта недвижимости является Банк, залогодателем – Участник долевого строительства (Заемщик). Права Банка как залогодержателя удостоверяются закладной, оформляемой одновременно с государственной регистрацией перехода права собственности участника долевого строительства на Объект недвижимости.

В случае расторжения настоящего Договора по любой причине, признания настоящего Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции Застройщик возвращает Участнику все уплаченные им по настоящему Договору денежные средства (за вычетом всех штрафов и неустоек) в сроки, предусмотренные настоящим Договором и Законом 214-ФЗ,

путем перечисления Застройщиком денежных средств на текущий счет № _____, открытый в Банке ВТБ 24 (публичное акционерное общество) на имя Участника, с обязательным уведомлением Застройщиком Банка ВТБ 24 (публичное акционерное общество) о возврате средств не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего уведомления посредством электронной почты Ipoteka-info@vtb24.ru.

Застройщик обязуется уведомлять Банк ВТБ 24 (публичное акционерное общество) обо всех изменениях, вносимых в Договор, а также о его расторжении по любым основаниям, за исключением его надлежащего исполнения, в письменном виде в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней до планируемой даты их внесения/расторжения Договора с направлением в адрес Банка ВТБ 24 (публичное акционерное общество) соответствующего письма с уведомлением о вручении по адресу: 101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 35, а также дублирования уведомления посредством электронной почты Ipoteka-info@vtb24.ru.

4.4. Оплата цены договора производится путем перечисления платежей на расчетный счет Застройщика. Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости Объекта долевого строительства будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении. Днем исполнения платежа признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4.5. Все расчеты по настоящему Договору производятся в рублях Российской Федерации.

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

4.6.1. Сумма денежных средств, на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства включает сумму денежных средств, направленных на:

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

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

4.8. Стороны фиксируют уточненную площадь в акте приема - передачи Объекта долевого строительства, при этом перерасчет его стоимости не производится.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Срок окончания строительства и предполагаемый срок получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию – **1 квартал 2020г. (март)**.

5.2. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства осуществляется по Акту приема-передачи **не позднее 30 апреля 2020 г. включительно**.

Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно, в любое время после фактического получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приемки Объекта долевого строительства.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Указанные меры (составление Одностороннего акта передачи) могут применяться Застройщиком только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении письменного уведомления Участником долевого строительства сообщения о необходимости принять объект, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, либо в случае если истек срок хранения письма, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу. При этом отказом Участника долевого строительства от получения уведомления Стороны договорились в том числе понимать неявку Участника долевого строительства за получением корреспонденции в отделении связи.

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

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

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

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

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

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

6.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства 5 (Пять) лет с даты подписания уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

При этом, гарантийный срок для инженерного и технологического оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче помещения в Объекте; гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие морального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов, отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными ими третьими лицами, а также его недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

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

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

6.3. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте долевого строительства самим Участником долевого строительства или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за нарушений Участником долевого строительства эксплуатации Объекта долевого строительства и Многоквартирного жилого дома в целом.

7. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

7.1. Права и обязанности «Участника долевого строительства».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

«Оплата за _____ по Договору № ____ участия в долевом строительстве от «__» ____ 201__ г., НДС не облагается».

7.2. Права и обязанности Застройщика:

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

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

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

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

7.2.5. Застройщик обязуется предоставить Участнику долевого строительства информацию о ходе строительства Объекта строительства и Объекта долевого строительства в нём.

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

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ И ПЕРЕВОД ДОЛГА ПО ДОГОВОРУ.

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

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

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

8.4. Договор уступки прав требований и Договор перемены лица в обязательстве по настоящему Договору подлежат обязательной государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Лицо, в пользу которого происходит уступка прав требования, обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента регистрации Договора уступки прав требований, предоставить зарегистрированный экземпляр договора Застройщику по адрес: Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Мысхако, район ул. Суджукской.

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

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

9.2. В случае нарушения срока внесения платежа, установленного в п. 4.3 настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора, за каждый день просрочки.

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

9.4. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени)

размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора, за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

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

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

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

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

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

9.10. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада).

10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

11.1. С момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента регистрации права собственности Участников долевого строительства на Объект долевого строительства земельный участок, указанный в Разделе 1 п. 1.2. настоящего Договора на котором ведется строительство Объекта, а также сам строящийся Объект считаются находящимися в залоге у Участников долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Застройщика.

11.3. Застройщик обеспечивает страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве согласно ст. 15.2 федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

В соответствии с Законом, ответственность Застройщика перед Участником долевого строительства застрахована _____ в соответствии с *Генеральным договором № _____ от _____ года* страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве (ИНН _____, адрес: _____). Лицензия на осуществление страхования _____ от _____ года).

Объект долевого строительства застрахован по Договору страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № _____ от _____ г.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

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

11.2. Расторжение настоящего Договора в результате внесудебного одностороннего отказа Участника долевого строительства возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством. Договор будет считаться расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления

об одностороннем отказе от исполнения договора, уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения.

11.3. В случае просрочки Участником долевого строительства внесения платежа, установленного п. 4.2. настоящего Договора, в течение более чем два месяца либо систематического нарушения внесения платежей, установленных в п. 4.2. настоящего Договора, а именно нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, в порядке предусмотренном ст. 9 Федерального Закона от 31.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ.

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

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

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

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

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

Уклонение Участника долевого строительства от заключения с эксплуатирующей Жилой дом организацией не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по оплате коммунальных, эксплуатационных платежей и иных расходов, связанных с эксплуатацией многоквартирного жилого дома соразмерно площади Квартиры и соответствующей доли общего имущества в Жилом доме с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе по одностороннему Акту приема-передачи, составленному Застройщиком).

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

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

12.5. Участник долевого строительства дает свое согласие на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведется строительство Жилого дома, других (другого) земельного участка под объекты инженерной, социальной, транспортной инфраструктуры, элементы благоустройства и/или в целях ввода Объекта в эксплуатацию (отдельных этапов и очередей строительства), а также в других целях и на последующую государственную регистрацию права собственности Застройщика на образуемые (измененные) земельные участки, с соблюдением при таком формировании норм градостроительного законодательства в отношении Объекта. В соответствии с пунктом 6 статьи 11.8 Земельного кодекса РФ в отношении образуемых земельных участков в пользу Участника долевого строительства и иных участников долевого строительства сохраняется залог, предусмотренный пунктом 10.1. Договора.

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

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

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

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

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

13.3. Настоящий Договор содержит все условия, согласованные Сторонами на момент его заключения. Любые договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, теряют силу с момента его заключения.

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

13.5. Недействительность одного или нескольких положений настоящего договора не влечет недействительности остальных его положений.

13.6. Все споры, разногласия и претензии по настоящему Договору Стороны стремятся решить путем переговоров. При не достижении согласия Сторонами спор подлежит разрешению в судебном порядке по месту нахождения Застройщика. Соблюдение претензионного порядка обязательно, срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 30 (тридцать) календарных дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

13.7. При изменении реквизитов, платежных, почтовых и др. по настоящему Договору Стороны обязаны в течение 7 (семи) дней уведомить друг друга о произошедших изменениях. Все риски, связанные с несвоевременным предоставлением информации об изменении реквизитов, несет сторона, не известившая или ненадлежащим образом о произошедших изменениях. Все уведомления, направленные по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, признаются направленными надлежащим образом.

13.8. Если из контекста Договора прямо не вытекает иное, то термины, употребленные в единственном числе, могут предполагать множественное число и наоборот.

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

Все экземпляры Договора имеют равную юридическую силу.

13.10. Договор составлен и подписан полномочными представителями Сторон в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, Застройщику – один экземпляр, Участнику долевого строительства – один экземпляр, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, один экземпляр для страховщика

14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

АО МПМК «Краснодарская-1»
350011, г. Краснодар, ул. Димитрова, 11/2,
Офис 201, тел. 8(861) 233-98-13
ОГРН 1022301428050
ИНН 2309001518 КПП 230901001
Р/с 40702810100000004060
в Филиале «Южный» ПАО «БАНК УРАЛСИБ»
г. Краснодар
К/с 30101810400000000700;
БИК: 040349700

Участники долевого строительства:

Гражданин

РФ _____

_____.

15. ПОДПИСИ СТОРОН.

15.1. Подписывая настоящий Договор Стороны, согласовывают все условия, содержащиеся как в самом договоре, так и приложениях к нему, и подтверждают, что проставление отдельных подписей под приложениями к договору не требуется.

Застройщик

Генеральный директор

М.П.



А.Ю. Нехай

Участник долевого строительства

_____ / _____ /

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома
№ _____ от «_____» _____ 2018г.

Техническая характеристика дома.

Объект - Жилые дома со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по строительному адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Мысхако, район ул. Суджукской.

Техническая характеристика квартир - № _____

Виды работ, выполняемых Застройщиком в квартирах:

1. Монолитный каркас, стены, перекрытия;
2. Внутренние перегородки;
3. Установка входной металлической двери;
4. Сантехнические работы: подвод труб стояков горячей и холодной воды, установка отопительных приборов, приборов учета горячей и холодной воды на общий щиток (лестничная площадка);
5. Электромонтажные работы разводка электрокабеля. Щит учета электроэнергии в общем межквартирном коридоре (лестничная площадка);
6. Устройство теле, радио и телефонного ввода на общий щиток (лестничная площадка);
7. Устройство и монтаж лифтов 100 %;
8. Окна и балконные двери – металлопластик;
9. Балконы и лоджии остекляются;
10. Отделочные работы:
Стены и потолки: в комнатах, коридорах, кухне – штукатурка;
полы: в комнатах, коридорах, кухне, на балконе (лоджии)– стяжка;
санузел, ванная комната- штукатурка стен из керамзитоблока и кирпича; полы- стяжка.

- места общего пользования, лестничные клетки, коридоры, помещения специального назначения отделяются по 100 % готовности в соответствии проектному решению.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 к п.3.2
к договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома
№ _____ от «__» _____ 2018г.
План этажа с указанием местоположения Объекта долевого строительства,
подлежащего передаче Участнику долевого строительства

Литер _____
_____ подъезд, _____ этаж

Примечание:
- граница кв. № _____ условно выделена полосой зеленого цвета.

Настоящий Договор, прошит, пронумерован
и скреплен печатью на _____-ти листах

«Застройлик»



/ А.Ю. Нехай

