**ДОГОВОР**

**участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Краснодарский край

г. Краснодар «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Акционерное общество МПМК «Краснодарская-1»**, (ОГРН 1022301428050, ИНН 2309001518) именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице генерального директора **Нехай Аслана Юсуфовича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения; место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, пол – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт гражданина Российской Федерации – серия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан Тимашевским РОВД Краснодарского края, дата выдачи 08.07.2002 года, код подразделения 232-053, зарегистрирован(а) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 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, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства «Участников долевого строительства» на строительство на этом земельном участке Жилого дома, на основании полученного разрешения на строительства.

1.2. **Земельный участок** – земельный участок **с кадастровым номером 23:43:0141005:288, площадью – 17 934 кв.м.,** расположенный по строительному адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, 79/3.

1.3. **Жилой комплекс** – Жилой комплекс со встроенными помещениями и подземными парковками - Литер 1 - 22-25-и этажный шестисекционный многоквартирный жилой дом с подвалом и техническим этажом; - Литер 3 – подземный паркинг на 142 машино-место; - Литер 5 – подземный паркинг на 230 Машино-мест, строящийся с привлечением денежных средств «Участников долевого строительства». по строительному адресу: **г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, 79/3.**

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

Вид МКД – монолитно-кирпичный;

Назначение МКД – Жилой дом со встроенными помещениями на первом этаже и подземной парковкой на 372 м/м.

Количество этажей в МКД (подземные – 1, надземные 22 эт. - блок 1в, технический этаж; подземные – 1, надземные 23 эт. -блок 4а, технический этаж; подземные – 1, надземные 25 эт. -блок 3, технический этаж; подземные- 1, надземные 23 эт. – блок 2б - 4 подъезд, технический этаж; подземные- 1, надземные 22 эт. – блок 2б- 5 подъезд, технический этаж; подземные- 1, надземные 22 эт. – блок 4б - 6 подъезд, технический этаж);

Общая площадь МКД — 34 562,93 кв.м.;

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

Материал поэтажных перекрытий МКД — монолитный железобетон;

Класс энергоэффективности МКД – В «высокий»;

Класс сейсмостойкости МКД — сейсмичность района — 7 б.

1.4. **Объект долевого строительства –** жилое или нежилое помещение, доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в Жилом доме, подлежащее передаче «Участнику долевого строительства» после получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, входящие в состав Жилого дома и обладающие характеристиками в соответствии с проектной декларацией.

1.5. **Участник долевого строительства** – лицо, выступающее стороной по Договору, вносящее Застройщику денежные средства для строительства Жилого дома на условиях настоящего Договора с целью приобретения права собственности на Объект долевого строительства в соответствии с договором.

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 Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого 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 неотапливаемых 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.

1. **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 № RU 23306000-3184-р от 25.12.2013 г. выданное Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар на строительство «Жилого комплекса со встроенными помещениями и подземной парковкой по ул. Российской, 79/3 в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодара».

2.2.2. Свидетельство о государственной регистрации права серия 23-АЛ № 967286 от 24.07.2013 г. на земельный участок расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, 79/3.

2.2.3. Проектная декларация, опубликованная в газете «Краснодарские известия» № 9 (5214) от 23.01.2014 г., внесенные изменения в Проектную декларацию опубликованные в газете «Краснодарские известия» № 24 (5229) от 15.02.2014 г. и на официальном сайте Застройщика в информационно-телекоммуникационной сети интернет – [www.mpmk-1.ru](http://www.mpmk-1.ru); www.moscow-krd.ru.

2.2.4. 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-Ф3.

В соответствии с Законом, ответственность Застройщика перед Участником долевого строительства застрахована **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** в соответствии с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Лицензия на осуществление \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_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.

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

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

3.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок построить Жилой дом и, после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, передать Участнику долевого строительства по передаточному акту расположенный в Жилом доме Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства.

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Литер 1 - 22-25-и этажный шестисекционный многоквартирный жилой дом с подвалом и техническим этажом; - Литер 3 – подземный паркинг на 142 машино-место; - Литер 5 – подземный паркинг на 230 Машино-мест, строящийся с привлечением денежных средств «Участников долевого строительства». по строительному адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, 79/3 (МКД (подземные – 1, надземные 22 эт. - блок 1в, технический этаж; подземные – 1, надземные 23 эт. -блок 4а, технический этаж; подземные – 1, надземные 25 эт. -блок 3, технический этаж; подземные- 1, надземные 23 эт. – блок 2б - 4 подъезд, технический этаж; подземные- 1, надземные 22 эт. – блок 2б- 5 подъезд, технический этаж; подземные- 1, надземные 22 эт. – блок 4б - 6 подъезд, технический этаж). | | | |
| **1** | **Вид** | | **Квартира** | |
| **2** | **Назначение** | | **Жилое** | |
| **3** | **Литер** | |  | |
| 4 | Номер блока | |  | |
| 5 | Подъезд, в котором расположен Объект долевого строительства | |  | |
| 6 | Этаж, на котором расположен Объект долевого строительства | |  | |
| 7 | Условный номер Объекта долевого строительства | |  | |
| 8 | Количество комнат | |  | |
| 9 | Проектная общая площадь Объекта долевого строительства (кв.м.) | |  | |
| 10 | Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства (кв.м.) | |  | |
| 11 | Общая жилая площадь Объекта долевого строительства (кв.м.) | |  | |
| 11.1 | Жилая площадь комнаты №1 (кв.м.) | |  | |
| 11.2 | Жилая площадь комнаты №2 (кв.м.) | |  | |
| 11.3 | Жилая площадь комнаты №3 (кв.м.) | |  | |
| 11.4 | Жилая площадь комнаты №4 (кв.м.) | |  | |
| 11.5 | Площадь помещения вспомогательного значения – кухня (кв.м.) | |  | |
| 11.6 | Площадь помещения вспомогательного значения – прихожая (кв.м.) | |  | |
| 11.7 | Площадь помещения вспомогательного значения – сан. узел (кв.м.) | |  | |
| 11.8 | Площадь помещения вспомогательного значения – ванная/туалет (кв.м.) | |  |  |
| 11.9 | Общая площадь лоджии(й) (кв.м.) № 1 | Площадь лоджии(й) с применением понижающего коэффициента (0,5) (кв.м.) № 1 |  |  |
| 11.10 | Общая площадь лоджии(й) (кв.м.) № 2 | Площадь лоджии(й) с применением понижающего коэффициента (0,5) (кв.м.) № 2 |  |  |
| 11.11 | Общая площадь балкона (кв.м.) № 1 | Площадь балкона с применением понижающего коэффициента (0,3) (кв.м.) № 1 |  |  |
| 12 | 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 Жилого дома в эксплуатацию по данным бюро технической инвентаризации и указывается в акте приема-передачи. Стороны пришли к соглашению, что допустимым изменением общей площади Квартиры является изменение Общей проектной площади Квартиры в любую сторону не более чем на 5 (пять) процентов от указанной площади.

3.4. Технические характеристики Объекта долевого строительства и план Объекта долевого строительства приведены в Приложении № 1 и Приложении № 2 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 Жилого дома, за исключением Объектов 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).

3.5. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю и считается заключенным с момента такой регистрации.

1. **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 **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек.**

Указанная стоимость включает вознаграждение Застройщика за выполненную деятельность. Цена договора включает в себя возмещение Застройщику затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, а также оплату услуг Застройщика.

4.3. Цена договора, указанная в п. 4.2. уплачивается Участником долевого строительства в следующем порядке:

Платеж по Договору в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_копеек,** осуществляется за счет собственных средств Участником долевого строительства **в течение 5 (пяти) банковских дней** с момента государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

4.4. Оплата цены договора производится путем перечисления платежей на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 13 настоящего договора. Оплата Цены по настоящему договору может, осуществляется иными способами, согласованными Сторонами и не запрещенными действующим законодательствам РФ. Стороны определили, что при осуществлении взаимных расчетов путем перечисления платежей на расчетный счет Застройщика, в платежных документах о перечислении сумм должно быть указанно: «Оплата по ДОГОВОРУ участия в долевом строительстве многоквартирного Жилого дома № (номер) от (дата) г. за жилое/нежилое помещение: кол. комнат, номер Объекта долевого строительства, номер подъезда, номер этажа в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Краснодар, ул. Российская, 79/3». 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. Стоимость строительства Объекта долевого строительства включает в себя: затраты на строительство Объекта, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) Многоквартирного дома, 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; затраты на строительство всех коммуникаций и других инженерных сетей, строений и сооружений, затраты на благоустройство прилегающей территории, затраты на выполнение природоохранных и иных необходимых затрат, предусмотренных проектно-сметной и разрешительной документацией; 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 т.е. все затраты, непосредственно связанные со строительством Объекта долевого строительства.

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.

1. **СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

5.1. Срок окончания строительства Объекта и ввода в эксплуатацию – **3 квартал 2017 г. (сентябрь).**

5.2. Передача Объекта Застройщиком Участнику долевого строительства – **3 квартал 2017 г. (сентябрь).**

Принятие объекта Участником долевого строительства осуществляется по передаточному акту, подписываемому обеими сторонами и являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора.

5.3. Участник долевого строительства обязуется в течении 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика прибыть в офис Застройщика для принятия Объекта долевого строительства и подписания передаточного акта или с момента, когда он считается получившим указанное уведомление. Если у Участника долевого строительства имеются обоснованные претензии к переданному Объекту, либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, Участник долевого строительства в течение 3-х календарных дней обязуется представить Заказчику письменный мотивированный отказ от подписания передаточного акта.

5.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 5.3. настоящего договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

5.5. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.3. настоящего Договора, Участник долевого строительства оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта энергоресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения 7 (семи) рабочих дней, предназначенных для подписания передаточного акта.

5.6. 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.

5.7. С момента подписания передаточного акта все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства несет Участник долевого строительства.

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

5.9. В соответствии с достигнутой сторонами договоренностью, Застройщик наделяется правом досрочно исполнить обязательство по передаче Участнику долевого строительства Объект долевого строительства. Подписанием данного договора Участник долевого строительства подтверждает, что в случае досрочного окончания строительства Объекта и ввода его в эксплуатацию –претензий иметь не будет.

1. **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. Гарантийный срок на Дом по основным конструктивным элементам составляет 5 лет, а на техническое и инженерное оборудование составляет 3 года. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты ввода Жилого дома в эксплуатацию. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании передаточного акта, должны устраняться Застройщиком безвозмездно самостоятельно или с привлечением третьих лиц после письменного уведомления его Участником долевого строительства о недостатках.

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 Жилого дома в целом.

1. **ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

7.1. Обязанности Участника долевого строительства.

7.1.1. В течении 7 (семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства и подписать документы, необходимые для оформления права собственности на Объект долевого строительства, а также предоставить все необходимые для этого документы, в соответствии с действующим законодательством.

7.1.2. Участник долевого строительства, с момента подписания передаточного акта, самостоятельно несет расходы по обеспечению Объекта долевого строительства энергоресурсами, а также расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Жилого дома в соответствии с действующим законодательством.

Для этих целей Участник долевого строительства обязуется заключить договор на эксплуатацию и коммунальное обслуживание с выбранной Застройщиком организацией. Не использование Участником долевого строительства Объекта долевого строительства после его приемки, не является основанием отказа от оплаты за обслуживание Объекта долевого строительства и коммунальные услуги.

7.1.3. Стороны договорились, что Участник долевого строительства соглашается с подбором Застройщиком эксплуатирующей организации для приемки и эксплуатации Жилого дома. Участник долевого строительства выражает согласие на заключение в будущем договора на управление и эксплуатацию Жилого дома с организацией, предложенной Застройщиком.

7.1.4. С даты подписания передаточного акта нести риск случайной гибели или повреждения Объекта.

7.1.5. Несет в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией договора долевого участия и права собственности на Объект долевого строительства в государственном органе регистрации прав. Участник долевого строительства, в течение 3-х рабочих дней, с момента подписания настоящего договора обязуется предоставить Застройщику заверенное нотариусом согласие супруги или супруга на заключение договора долевого участия в строительстве, а в случае расторжения брака предоставить заверенною нотариусом свидетельство о расторжении брака. Одновременно, с возникновением права собственности на Объект, у Участника долевого строительства возникает право на долю в праве общей долевой собственности на Общее имущество в многоквартирном жилом доме.

7.1.6. Участник долевого строительства при условии уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ после полного внесения денежных средств по Договору, может уступить свои права по Договору третьим лицам только с письменного уведомления Застройщика. При этом Застройщик строительства не несет ответственности по обязательствам Участника долевого строительства, вытекающим из договора уступки прав требования, заключаемого с третьим лицом.

7.1.7. При этом уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается в период с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства, осуществляются при условии письменного уведомления Застройщика.

7.1.8. На этапе строительства не производить перепланировку или переустройство Объекта долевого строительства без письменного согласования с Застройщиком своими силами и/или подрядчиками, не являющимися номинированными подрядчиками Застройщика или субподрядчиками генерального подрядчика по строительству Жилого дома и без внесения соответствующих изменений в проектно-сметную документацию.

7.1.9 До оформления права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства обязуется не производить в Объекте долевого строительства и в самом здании 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, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания и т.д.) 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.

7.1.10. Участник долевого строительства не возражает против раздела земельного участка с кадастровым номером 23:43:0141005:288, принадлежащий Застройщику на праве собственности на основании Свидетельства о государственной регистрации права серия 23-АЛ № 967286 от 24.07.2013 г. в результате которого земельный участок под строительство жилого дома, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, 79/3 будет выделен в самостоятельный участок с присвоением отдельного кадастрового номера.

7.1.11. Участник долевого строительства не возражает против замены предмета залога, в результате которой заложенным (обремененным) будет вновь образованный участок, отведенный под строительство жилого дома, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, 79/3.

7.2. Обязанности Застройщика:

7.2.1. За счет целевых инвестиций Участника долевого строительства организовать строительство в Жилом доме вышеуказанного Объекта долевого строительства.

7.2.2. Застройщик обязуется информировать Участника долевого строительства, в случае обращения последнего, по сведениям о выполненных этапах строительства Жилого дома.

7.2.3. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по подписываемому между сторонами передаточному акту.

7.2.4. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.

1. **ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

8.1. 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).

1. **ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

9.1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, стороны будут стремиться решить путем переговоров. При не достижении согласия Стороны могут передать спор в суд по месту нахождения Застройщика.

9.2. Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения спора. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная сторона до обращения в суд предоставляет другой стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 30 (тридцать) календарных дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

**10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

10.1. Действие Договора и обязательства сторон прекращаются с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

10.2. 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.

10.3. 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.

10.4. В случае задержки Участником долевого строительства платежей согласно п. 4.3. более чем на 2 (два) месяца, Застройщик вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке, что не освобождает Участника долевого строительства от уплаты неустойки (пени), предусмотренной в п. 10.3. договора, при этом Участник долевого строительства признается Стороной-инициатором расторжения договора.

10.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

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

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

10.7. 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.

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

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

10.10. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Федеральным законом Российской Федерации 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» и другими законодательными актами Российской Федерации».

1. **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 право собственности на земельный участок площадью 17 934 кв. м. (семнадцать тысяч девятьсот тридцать четыре) кв. м., расположенный по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, 79/3(почтовый адрес уточняется по окончании строительства) и строящийся на данном земельном участке Жилой дом считаются находящимися в залоге у Участников долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Застройщика.

1. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

12.2. Участник долевого строительства данным договором подтверждает свое согласие на присоединение к долевому участию в строительстве дома иных участников.

12.3. 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, Участника долевого строительства действует своей волей и в своем интересе.

12.4. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение трех дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

12.5. Любое уведомление по настоящему Договору совершается в письменной форме в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным по реквизитам, указанных в разделе 13 Договора, либо вручением лично.

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

12.7. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего договора.

12.8. Договор составлен и подписан полномочными представителями Сторон в \_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) 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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Застройщик:** | **Участник долевого строительства:** | |
| 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  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А. Ю. Нехай/  М.П. | | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  Участник долевого строительства  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | |
|  | |
|  | |
|  | |

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**

**к договору участия в долевом строительстве**

**многоквартирного жилого дома № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г.**

Техническая характеристика дома.

Объект - Жилой комплекс со встроенными помещениями и подземной парковкой по ул. Российской,79/3, в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодара.

*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 с терморегуляторами, 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: в комнатах, коридорах, кухне – штукатурка;

полы: в комнатах, коридорах, кухне– стяжка;

потолки – в комнатах, коридорах, кухне -штукатурка;

санузел, ванная комната- штукатурка стен из керамзитобетонных блоков и кирпича; полы- стяжка.

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Застройщик:** | **Участник долевого строительства:** | |
|  |  | |
| 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  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А. Ю. Нехай/  М.П. | | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  Участник долевого строительства  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | |

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 к п.3.2**

**к договору участия в долевом строительстве**

**многоквартирного жилого дома № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г.**

План этажа с указанием местоположения Объекта долевого строительства,

подлежащего передаче Участнику долевого строительства

*Литер \_\_\_\_\_*

*\_\_\_\_\_\_\_подъезд, \_\_\_\_\_\_\_\_ этаж*

*Примечание:*

*- граница кв.* ***№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ условно*** *выделена полосой зеленого цвета.*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Застройщик:** | | | **Участник долевого строительства:** | |
| 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  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А. Ю. Нехай/  М.П. | | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  Участник долевого строительства  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | | | |
|  | | |  | | |