

ДОГОВОР №ЖК-АЙВАЗОВСКИЙ- 2Л-
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Краснодар

_____ 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью Строительная компания «НеоПроект», ИНН 2311204307, КПП 231101001, ОГРН 1152311020366, адрес: 350031, г. Краснодар, п. Берёзовый, дом. 31, корпус 7, в лице Мамчур Артема Михайловича, 04.05.1982 года рождения, место рождения: гор. Краснодар, паспорт гражданина Российской Федерации: 03 07 741386, выданный Отделом УФМС России по Краснодарскому краю в Западном округе гор. Краснодара, 22.01.2008 года, код подразделения: 230-004, зарегистрированный по адресу: Краснодарский край, гор. Краснодар, ул. Проспект Чекистов, д. 33, корп. 3, кв. 28, действующего на основании доверенности 23АА8168820 от 14.06.2018г, удостоверенной Лагодиной Еленой Ивановной, нотариусом Краснодарского нотариального округа, зарегистрировано в реестре за №23/113-н/23-2018-3-648, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

гр. РФ ____, ____, года рождения, место рождения: _____ паспорт гражданина Российской Федерации: ____, выданный ____ года, код подразделения: ____, зарегистрирован по адресу: РФ, телефон: _____, адрес электронной почты: _____, именуем__ в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

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

Сведения о разрешении на строительство:

кем выдано: Департамент архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар;

дата выдачи: 19.10.2017 г.;

номер: № RU 23-43-5003-р-2017.

Приказ №203 от 05.06.2018г. о внесении изменения в разрешение на строительство от 19.10.2017г. №23-43-5003-р-2017, выданное Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар,

Приказ №266 от 24.07.2018г. о внесении изменения в разрешение на строительство от 19.10.2017г. №23-43-5003-р-2017, выданное Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар;

1.3. Земельный участок, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Старокубанская 123/А, с кадастровым номером **23:43:0402016:13**, общей площадью: 7588 кв.м., принадлежит Застройщику на праве аренды на основании:

-Договора аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности №7700000827, от 16.01.2008г. (дата регистрации 29.05.2008г. номер регистрации 23-23-01/259/2008-054),

-Договора от 12.12.2016г. о передаче прав обязанностей по договору аренды земельного участка №7700000827 от 16.01.2008г.

-Договор уступки прав и обязанностей от 06.04.2018г. по договору аренды земельного участка от 16.01.2008г. №7700000827.

-Договора №03 от 10.05.2018г. переуступки права аренды земельного участка, находящегося в Федеральной собственности от 16.01.2008 №7700000827, (запись регистрации 23:43:0402016:13-23/001/2018-35, дата регистрации 16.05.2018г.)

-Дополнительного соглашения от 27.01.2017г. к договору аренды земельного участка,

находящегося в федеральной собственности №7700000827 от 16.01.2008г.

В отношении Указанного земельного участка имеются ограничения прав (обременения) согласно Договора №03 от 10.05.2018г. переуступки права аренды земельного участка, находящегося в Федеральной собственности от 16.01.2008 №7700000827.

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

1.5. **Многоквартирный дом (далее - "Дом")** – Многоэтажный, жилой дом со встроенными помещениями и подземной парковкой, строящийся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства по строительному адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Старокубанская 123/А, Литер 2 (почтовый адрес уточняется по окончании строительства), этажность: 17-этажный, 4-х секционный 336-квартирный жилой дом, общей площадью жилого здания 28574,10 кв.м., площадь застройки 1775,9 кв.м., находящийся на земельном участке с кадастровым номером: **23:43:0402016:13**, общей площадью: 7588 кв.м. Вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства - многоквартирный жилой дом, назначение – жилое.

Конструктивная схема: жесткая стеновая из монолитного железобетона. Материал наружных стен и каркаса объекта: кирпич, воздушный зазор, утеплитель, железобетонная монолитная стена; кирпич, воздушный зазор, блок; кирпич, воздушный зазор, железобетонная монолитная стена. Материал перекрытий: монолитные железобетонные. Класс энергоэффективности: «G»-очень низкий. Сейсмостойкость: 7 баллов.

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

1.6.1. **Объектом долевого строительства по настоящему договору является:**

Квартира, строительный номер -, этаж – , Литер-2, блок секция - , жилых комнат - , проектная площадь:

общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – кв. м.,

приведенная площадь квартиры с учетом понижающего коэффициента площади лоджии– кв. м.,

жилая площадь комнаты 1 – кв. м.

площадь кухни – кв. м.

площадь коридора – кв. м.

площадь санузла – кв. м.

площадь лоджии и/или балкона с учетом понижающего коэффициента 0,5 / 0,3 - кв.м.

расположенная в жилом доме по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Старокубанская 123/А, литер 2 Объект долевого строительства именуется далее «Квартира, Объект долевого строительства».

Местоположение объекта долевого строительства на плане дома указано в Приложении №1 к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.

1.6.2. **Приведённая площадь Объекта долевого строительства** – общая площадь квартиры с учетом понижающего коэффициента 0,3 или 0,5 площади лоджии и/или балкона (приведенная площадь), указанная в п. 1.6.1. настоящего Договора, которая определяется в соответствии с проектной документацией **Застройщика** на дату подписания настоящего Договора.

1.6.3. **Фактическая площадь Объекта долевого строительства** – общая площадь квартиры (фактическая площадь), которая устанавливается по завершении строительства соответствующим органом технического учета и определяется в соответствии с техническим планом, кадастровым паспортом в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

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

1.6.5. **Общее имущество многоквартирного дома** - входящие в состав указанного многоквартирного дома помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, 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 и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

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

2.1. При заключении настоящего Договора Застройщик подтверждает свои права на привлечение денежных средств Дольщика следующими документами:

-Разрешение на строительство от 19.10.2017г., выданное Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар, № RU 23-43-5003-р-2017.

-Приказ №203 от 05.06.2018г. о внесении изменения в разрешение на строительство от 19.10.2017г. №23-43-5003-р-2017, выданное Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар,

Приказ №266 от 24.07.2018г. о внесении изменения в разрешение на строительство от 19.10.2017г. №23-43-5003-р-2017, выданное Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар;

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

- правоустанавливающие документы на земельный участок: Договора №03 от 10.05.2018г. переуступки права аренды земельного участка, находящегося в Федеральной собственности от 16.01.2008 №7700000827, (запись регистрации 23:43:0402016:13-23/001/2018-35, дата регистрации 16.05.2018г.), Договора аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности №7700000827, от 16.01.2008г. (дата регистрации 29.05.2008г. номер регистрации 23-23-01/259/2008-054), Договора от 12.12.2016г. о передаче прав обязанностей по договору аренды земельного участка №7700000827 от 16.01.2008г., Договор уступки прав и обязанностей от 06.04.2018г. по договору аренды земельного участка от 16.01.2008г. №7700000827, Дополнительного соглашения от 27.01.2017г. к договору аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности №7700000827 от 16.01.2008г.

2.2. Срок сдачи Застройщиком многоквартирного жилого дома в эксплуатацию - I квартал 2021 г. При этом допускается досрочное исполнение обязательств Застройщиком по сдаче дома в эксплуатацию и передаче Объекта долевого строительства.

2.3. Срок передачи квартиры Участнику долевого строительства - не позднее III квартала 2021г.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

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

3.2. По настоящему Договору Застройщик обязуется:

а) обеспечить строительство Дома (включая квартиры в нем) и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Дома в полном объеме и по благоустройству территории домовладения по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Старокубанская 123/А, литер 2, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства Дома (включая квартиру в нем) и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

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

в) обеспечить сдачу Дома в эксплуатацию не позднее I квартала 2021 г.

г) передать Участнику долевого строительства квартиру в состоянии, предусмотренном настоящим договором по передаточному акту с приложением инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства. При этом Застройщик обязуется письменно сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Дома и готовности квартиры к передаче не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи квартиры, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

д) использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства по целевому назначению, согласно ст. 18 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", а так же на оплату услуг застройщика в размерах, установленных настоящим договором;

е) до подписания Сторонами Акта приема-передачи Застройщик вправе оформить технический план на Квартиру и осуществить постановку ее на кадастровый учет. По доверенности от Дольщика Застройщик имеет право осуществить регистрацию права собственности на квартиру на имя Дольщика. Указанные услуги носят платный характер и не входят в стоимость настоящего договора.

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

а) направить собственные и/или привлеченные денежные средства на строительство квартиры в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором;

б) в течение 10 дней после получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности квартиры к передаче принять квартиру и подписать передаточный акт при отсутствии претензий.

в) предоставить все необходимые документы для подписания и регистрации договора долевого участия;

г) самостоятельно получать кадастровый паспорт на Квартиру, нести все расходы, связанные с оформлением указанных документов и государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.

д) с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства нести бремя содержания, риск случайной гибели или случайного повреждения

Объекта долевого строительства, самостоятельно оплачивать коммунальные услуги и иные услуги по содержанию Объекта долевого строительства, нести расходы на содержание Объекта долевого строительства (включая расходы на содержание общего имущества Многоквартирного дома) и придомовой территории пропорционально своей доле, а также выполнять другие обязанности, связанные с использованием Объекта долевого строительства.

е) с даты подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, либо с даты, указанной в одностороннем акте приема-передачи Объекта долевого строительства, составленного Застройщиков в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", участник долевого строительства несет бремя содержания Объекта долевого строительства в полном объеме, включая оплату коммунальных услуг, а так же несет ответственность за ущерб, причиненный третьим лицам в связи с ненадлежащим его содержанием.

3.4. Участник долевого строительства не вправе:

3.4.1. Изменять конструктивные элементы в строящейся Квартире, а также производить строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе производить замену входной двери до момента подписания Акта приема-передачи Квартиры.

3.4.2. В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в десятидневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Квартиру в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 10 процентов от цены, указанной в п. 4.1 настоящего Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Квартиру в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участнику долевого строительства обязан возместить Застройщику затраты, вызванные приведением Квартиры в первоначальное состояние.

3.5. Право собственности на квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Участник долевого строительства самостоятельно несет все необходимые затраты на изготовление технической документации, постановку квартиры на кадастровый учет, оплате государственных пошлин, оплате юридических услуг.

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

3.7. Участник долевого строительства является залогодержателем земельного участка, принадлежащего Застройщику на праве аренды и возводимого жилого дома в соответствии со ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". Участник долевого строительства проинформирован о действующем ограничении прав (обременении) в отношении земельного участка.

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

3.8.1 Участник долевого строительства вправе до уплаты цены договора уступить права требования по договору только одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, с согласия Застройщика.

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

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Цена настоящего Договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, исходя из стоимости одного квадратного метра квартиры – _____ (_____) рублей 00 копеек и приведенной площади квартиры, равной _____ кв. м.

4.1.1. Цена настоящего договора оплачивается Дольщиком в следующем порядке:

___ (___) рублей 00 копеек в течении 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего договора;

___ (___) рублей 00 копеек до _____ г.

4.2. В случае расхождения общей проектной и общей фактической площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 кв. м. стороны производят перерасчет уплаченной Участником долевого строительства денежной суммы, исходя из цены 1 кв. метра, указанной в п. 4.1. настоящего Договора.

4.3. Уплата денежной суммы, рассчитанной в результате определения фактической площади Объекта долевого строительства в порядке, указанном в п. 4.2. настоящего Договора, производится Сторонами следующим образом:

4.3.1. **Участник долевого строительства** производит уплату (доплату) денежной суммы, рассчитанную как произведение цены 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, на количество квадратных метров, составляющих разницу между общей (по проекту, без холодных помещений) и фактической (по результатам обмеров без холодных помещений) площадями. Уплата (доплата) денежной суммы производится **Участником долевого строительства** в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения уведомления о разнице в площадях от Застройщика, но не позднее подписания с **Застройщиком** акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.3.2. **Застройщик** производит уплату (возврат) денежной суммы, рассчитанную как произведение цены 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, на количество квадратных метров, составляющих разницу между общей (по проекту, без холодных помещений) и фактической (по результатам обмеров без холодных помещений) площадями. Уплата (возврат) денежной суммы производится **Застройщиком** в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения **Застройщиком** письменного обращения Участника долевого строительства с приложением копии выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

4.3.3. Денежная сумма, уплаченная в соответствии с п. 4.2. настоящего Договора, и доплата (возврат) денежных сумм, произведенные в соответствии с пп.пп. 4.3.1. и 4.3.2. настоящего Договора, входят в цену настоящего Договора. Изменение цены договора на основании пп.пп. 4.3.1. и 4.3.2. настоящего договора производится без подписания дополнительного соглашения и считается измененной с момента получения Участником долевого строительства соответствующего уведомления.

4.4. Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации Квартиры в собственность, оплачиваются Дольщиком самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

4.5. Денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему договору, подлежат использованию застройщиком в установленном законом порядке.

4.6. Застройщик использует 25% (двадцать пять) процентов от уплаченной Дольщиком по настоящему договору суммы на оплату своих услуг и использует данные денежные средства по своему усмотрению.

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

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

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

5.2. Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости квартиры будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении.

Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате всей (части) стоимости квартиры признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

6. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

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

6.2. Гарантийный срок на квартиру составляет 5 (пять) лет со дня, следующего за днем подписания передаточного акта. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре квартиры и подписании передаточного акта, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в 60-дневный срок с момента уведомления его Дольщиком об этих недостатках.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается в размере 3 (трех) лет со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

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

- стены: без подготовки под отделку (стены очищены от наплывов раствора);
- потолки: без подготовки под отделку (бетонная поверхность, очищенная от наплывов раствора, крепежных элементов опалубки);
- полы: Стяжки из цементно-песчаного раствора;
- лоджия/балкон: кирпичная кладка под расшивку без штукатурки, с остеклением ПВХ,
- Окна и балконные двери: ПВХ, в соответствии с проектом,
- входные двери в квартиру — металлические;
- канализация: стояки из полиэтиленовых труб. Внутриквартирную разводку сетей канализации выполняет собственник,
- водоснабжение: стояки горячей и холодной воды без внутренней разводки, с установкой счетчиков горячей и холодной воды и запорной арматурой.
- Электроснабжение: электросчетчик с автоматами и устройством защитного отключения в этажном распределительном щите, внутренняя разводка электропроводки в квартире не выполняется, электрофурнитура не устанавливается;
- отопление: горизонтальная поквартирная разводка (в стяжке пола), установка стальных панельных радиаторов,
- внутриквартирные двери: не устанавливаются,
- санитарные узлы: стены- без подготовки под отделку (стены очищены от наплывов раствора); потолки-монолитные перекрытия без отделки; полы-стяжки из цементно-песчаного раствора, гидроизоляция пола.

6.5. Изменение общей площади квартиры после окончания строительства дома в пределах 5% не является нарушением условий Договора. Фактическая площадь квартиры будет установлена в техническом плане, изготовленном после сдачи Дома в эксплуатацию организацией, осуществляющей техническую инвентаризацию.

7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВЫПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

7.1. В целях обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по Договору Застройщик уплачивает обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд долевого строительства (публично-правовую компанию "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства") до регистрации настоящего договора.

7.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства либо направления в адрес Дольщика акта об односторонней передаче квартиры.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

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

8.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, ввода Дома в эксплуатацию, подписание акта-приема передачи Объекта долевого строительства, согласно условиям настоящего Договора, и полного расчета между Сторонами.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

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

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

9.3. В случае недостижения согласия в ходе переговоров Стороны передают спор на разрешение в суд по месту нахождения Застройщика.

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

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

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

9.7. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных пунктами 9.5, 9.6 Договора, застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку.

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

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, договор

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

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным пунктами 9.5, 9.6 Договора, застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

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

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

10.2. В случае если квартира построена Застройщиком с отступлениями от условий, указанных в ч. 1 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" обязательных требований, приведшими к ухудшению качества квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

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

10.3. В случае существенного нарушения требований к качеству квартиры или неустранения выявленных недостатков в установленный настоящим договором срок, Долящик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с ч. 2 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

10.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, не связанного с нарушением Участником долевого строительства своей обязанности принять Объект долевого строительства, Застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 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.

10.5. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа 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.

10.6. В случае нарушения установленного в пункте 2.3 Договора срока принятия Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей в последний день срока для принятия Участником

долевого строительства Объекта долевого строительства, от цены Договора за каждый день просрочки и возместить Застройщику в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

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

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

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

12.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех дней) извещать друг друга.

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

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

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

13. ПРИЛОЖЕНИЯ

- Характеристика Квартиры и её расположение на этаже (Приложение № 1).

14. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью СК «НеоПроект», ИНН 2311204307, КПП 231101001, ОГРН 1152311020366, адрес: 350031, г. Краснодар, п. Берёзовый, дом. 31, корпус 7, специальный счет застройщика: 40702810326020002817 в Филиале «РОСТОВСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК», к/с 30101810500000000207, БИК 046015207.

ООО СК «НеоПроект»

Мамчур А.М.

действующий на основании доверенности

Участник долевого строительства:

Приложение № 1 к Договору № ЖК-АЙВАЗОВСКИЙ- 2Л-
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

Объект долевого строительства

Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Номер Блок-секции	Приведенная площадь, м ²	Количество комнат	Площадь комнат		Площадь помещений вспомогательного использования	
						Условный номер комнаты	Площадь, м ²	Наименование помещения	Площадь, м ²
								кухня	
								коридор	
								санузел	
								лоджия	

План

ООО СК «НеоПроект»

Мамчур А.М.

действующий на основании доверенности

Участник долевого строительства:
