

**ПРОЕКТ ДОГОВОРА № Г-__К/__
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

г. Краснодар

«__» _____ 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Немецкая деревня» в лице _____, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

_____, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. При заключении настоящего Договора Стороны руководствовались следующими нормативными актами: Гражданским кодексом РФ; 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» (далее по тексту – Закон № 214).

1.2. Производство строительных работ и использование земельного участка осуществляются на основании следующих документов:

- Договора аренды земельного участка № _____ от _____ г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю;
- Разрешения на строительство № RU 23306000-_____-р-_____, выданного Департаментом архитектуры и градостроительства администрации МО г. Краснодар _____ г.;
- Проектной декларации по строительству жилого комплекса «Немецкая деревня» в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодара, западнее улицы Средней. Жилой комплекс «Германия». Квартал 5 литер _____, опубликованной в информационно - телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» на сайте www.europeya.ru.

Изменение указанных в настоящем пункте Договора данных и разрешительных документов не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору, Застройщик обязуется известить Участника о произошедших изменениях дополнительно.

1.3. **Земельный участок** - земельный участок общей площадью _____ кв.м. с кадастровым номером 23:43:0107001:_____, расположенный по адресу: РФ, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. _____.

1.4. **Многоквартирный дом** – __-этажный ___-квартирный жилой дом Квартал 5 литер «___», площадью _____ кв. м., расположенный по адресу: РФ, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Вагнера, _____.

1.5. **Объект долевого строительства (Объект)** – _____ Многоквартирном доме, перечень, расположение, площадь и количество комнат в которых указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору, а также общее имущество в Многоквартирном доме, создаваемые с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

1.6. **Проектная/Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства** – сумма общей инвестируемой площади квартир, входящих в состав Объекта долевого строительства (с учетом площади помещений вспомогательного использования – лоджий, балконов, с учетом понижающего коэффициента 0,5 для лоджий и 0,3 для балконов), которая определяется в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом на дату подписания настоящего Договора.

1.7. **Фактическая площадь Объекта долевого строительства** – сумма общей площади квартир, входящих в состав Объекта долевого строительства и площади помещений вспомогательного использования (лоджий, балконов, с учетом понижающего коэффициента 0,5 для лоджий и 0,3 для балконов), которая определяется по окончании строительства на основании обмеров, проведенных органом технической инвентаризации, и составления экспликации и поэтажного плана.

1.8. **Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию** – документ, удостоверяющий 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. **Договор** – настоящий документ с Приложениями, подписанный Сторонами, а также все изменения и дополнительные соглашения, которые могут быть подписаны Сторонами в период действия Договора, которые также являются его неотъемлемой частью.

1.10. Настоящим Застройщик гарантирует, что он обладает всеми необходимыми правами и разрешительной документацией на строительство Многоквартирного дома, а также, что на момент заключения настоящего Договора Объект долевого строительства, а также земельный участок, на котором располагаются Многоквартирные дома, не находятся под залогом, арестом, не являются предметом каких-либо сделок с третьими лицами, свободны от любых прав и притязаний со стороны третьих лиц, по ним отсутствуют какие-либо обременения.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц в предусмотренный настоящим Договором срок построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства при условии надлежащего исполнения последним своих обязательств.

2.2. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену Договора, в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

2.3. Застройщик обязуется построить (создать) Многоквартирный дом, выполнить работы по отделке, получить в установленном порядке разрешение на ввод его в эксплуатацию **не позднее «01» июня 2024 года**, и передать Объект

долевого строительства Участнику долевого строительства в трехмесячный срок с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Обязанность по передаче Объекта долевого строительства может быть исполнена Застройщиком досрочно.

2.4. Срок исполнения обязательств Застройщика, установленный в подп. 2.3 настоящего Договора, может быть продлен по взаимному согласию Сторон настоящего Договора, что оформляется в форме дополнительного соглашения к настоящему Договору, подлежит государственной регистрации в управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю в установленном порядке либо в ином порядке, предусмотренном настоящим договором.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена настоящего Договора определяется как произведение размера фактической площади Объекта долевого строительства на цену 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства.

3.2. Цена 1 кв.м. площади в квартирах, входящих в Объект долевого строительства, составляет _____ рублей 00 копеек и остается неизменной на протяжении всего срока действия настоящего Договора.

3.3. Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства составляет _____ кв.м.

3.4. Цена настоящего Договора из расчета инвестируемой площади Объекта долевого строительства составляет денежную сумму в размере _____ рублей 00 коп.

3.5. Цена настоящего Договора включает все расходы Застройщика, связанные с исполнением мероприятий, услуг и работ по проектированию и строительству Объекта долевого строительства, исполнению всех условий, установленных органами государственной власти для начала и ведения строительства, сборы, пошлины и налоги, относимые к расходам по настоящему Договору, а также расходы Застройщика по управлению строительством, иные платежи и издержки, связанные со строительством Объекта долевого строительства (в т.ч. погашение полученных на строительство целевых займов, кредитов и процентов по ним), а также вознаграждение Застройщика.

3.6. В цену настоящего Договора (подп. 3.4.) не включены затраты Участника долевого строительства на уплату государственной пошлины по государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, затраты Участника долевого строительства по оформлению Объекта долевого строительства в собственность. Участник долевого строительства оплачивает государственную пошлину за государственную регистрацию настоящего Договора в части, подлежащей уплате Участником долевого строительства, а также государственную пошлину за государственную регистрацию права

3.7. Цена настоящего Договора не может быть изменена в одностороннем порядке. По соглашению Сторон цена Договора может быть изменена в случае корректировки площади Объекта долевого строительства, в соответствии с данными органа технической инвентаризации.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Участник долевого строительства производит оплату Цены настоящего Договора путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 15 настоящего Договора, либо путем внесения в кассу Застройщика, либо иным не запрещенным законом способом.

4.2. По соглашению Сторон оплата по настоящему Договору производится в следующем порядке:

- сумма в размере _____ рублей 00 коп. в течение _____ рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

4.3. В случае, если по данным органа технической инвентаризации фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит проектную площадь, указанную в подп. 3.3. настоящего Договора, Цена Договора, указанная в подп. 3.4. настоящего Договора, подлежит увеличению. При этом Цена Договора увеличивается на сумму, рассчитываемую исходя из цены 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства, установленной в подп. 3.2 настоящего Договора, и размера площади, превысившей размер проектной площади, установленной в подп. 3.3. настоящего Договора, с учетом понижающего коэффициента 0,5 для лоджий и 0,3 для балконов.

Рассчитанную в соответствии с настоящим подпунктом сумму Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику.

4.4. В случае, если по данным органа технической инвентаризации фактическая площадь Объекта долевого строительства окажется меньше величины проектной площади, указанной в подп. 3.3. настоящего Договора, Цена Договора, указанная в подп. 3.3. настоящего Договора, подлежит уменьшению. При этом Цена Договора уменьшается исходя из цены 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства, установленной в подп. 3.2 настоящего Договора, и размера площади, на которую уменьшился размер проектной площади, установленной в подп. 3.3. настоящего Договора, с учетом понижающего коэффициента 0,5 для лоджий и 0,3 для балконов.

Рассчитанная в соответствии с настоящим подпунктом сумма учитывается при окончательных расчетах Участника долевого строительства с Застройщиком, установленных подпунктом 4.2. настоящего Договора.

4.5. В случае, если по данным органа технической инвентаризации разница между фактической площадью Объекта долевого строительства и проектной площадью, указанной в подп. 3.3. настоящего Договора, составит до 0,5 кв.м. как в сторону увеличения, так и уменьшения, перерасчет Цены Договора, указанной в подп. 3.4. настоящего Договора, не производится.

4.6. Датой исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате признается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика согласно выписке обслуживающего банка Застройщика либо дата внесения денежных средств в кассу Застройщика.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

5.1. Обязанности Застройщика:

5.1.1. Застройщик обязуется выполнить все работы по созданию Многоквартирного дома и вводу его в эксплуатацию собственными силами, а также с привлечением третьих лиц, имеющих выданное в установленном порядке свидетельство о допуске к производству работ, если наличие свидетельства о допуске обязательно для производства соответствующих видов работ.

5.1.2. Застройщик обязуется обеспечить строительство, сдачу Многоквартирного дома приемочной комиссии, -получение Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в срок, установленный настоящим Договором, и с качеством, согласно действующим строительным нормам и правилам.

5.1.3. Застройщик не менее, чем за 1 (один) месяц до наступления, установленного подп. 2.3. настоящего Договора срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, обязуется уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства.

5.1.4. Застройщик обязуется в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора подать в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю все необходимые согласно законодательства документы для проведения государственной регистрации настоящего Договора. Уплата государственной пошлины производится Сторонами в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

5.1.5. Денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, Застройщик обязуется использовать исключительно для строительства им Объекта долевого строительства.

5.1.6. Застройщик обязуется обеспечить устранение недостатков и дефектов Объекта долевого строительства, обнаруженных в ходе его строительства и приемки-передачи его Участнику долевого строительства.

5.1.7. Застройщик передает Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности Участника долевого строительства на Объекты долевого строительства не позднее, чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

5.2. Права Застройщика

5.2.1. В процессе строительства Многоквартирного дома по согласованию с проектной организацией и без согласия либо уведомления Участника долевого строительства вносить изменения в проектно-сметную документацию Многоквартирного дома, не изменяющие объемно-планировочные решения Объекта долевого строительства и не ухудшающие существенно качество работ, по сравнению с согласованными Сторонами настоящего Договора.

5.2.2. Застройщик вправе оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Обязанности Участника долевого строительства

6.1.1. Участник долевого строительства обязуется оплатить денежные средства по настоящему Договору в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи.

6.1.2. Не позднее даты передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Участник долевого строительства обязан заключить договор с эксплуатирующей организацией, либо вступить в члены ТСЖ.

6.1.3. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома в соответствии с настоящим Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения указанного сообщения. При этом, с даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства на Участника долевого строительства переходит риск случайной гибели Объекта долевого строительства.

6.1.4. Участник долевого строительства обязан компенсировать понесенные Застройщиком расходы по содержанию Объекта долевого строительства и доли Участника долевого строительства в общем имуществе Многоквартирного дома с момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию до момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, но не более 2 месяцев. Участник долевого строительства с момента передачи ему Объекта долевого строительства по Акту несет бремя расходов по его содержанию (коммунальные услуги, техническое обслуживание и т.п.).

6.1.5. Участник долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления Акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям настоящего Договора и действующим строительным нормам и правилам.

6.1.6. Участник долевого строительства должен присутствовать на всех мероприятиях, проводимых Застройщиком, требующих личного участия его представителя.

6.1.7. Оперативно (в срок не позднее трех дней) подписывать все необходимые документы, требующиеся для выполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

6.1.8. Участник долевого строительства должен предоставить Застройщику или указанному им третьему лицу все необходимые документы на проведение государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

6.1.9. Участник долевого строительства обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства подать документы на регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, и предоставить Застройщику копию расписки в приеме документов в течение 3 (трех) календарных дней с даты выдачи такой расписки уполномоченным органом.

6.2. Права Участника долевого строительства

6.2.1. Участник долевого строительства вправе по письменному требованию получать у Застройщика информацию о ходе и состоянии строительства Многоквартирного дома, в том числе следующие документы для ознакомления:

- 1) разрешение на строительство;
- 2) проектную декларацию, включающую в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства;
- 3) документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок.

6.2.2. Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика в случае, если Объект долевого строительства построен с отступлением от условий настоящего договора или с иными недостатками, приведшим к ухудшению его качества, по своему выбору:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора.

7. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется на основании подписываемого Сторонами Акта приема-передачи Объекта.

7.2. В случае, если строительство дома не может быть завершено в срок, установленный п. 2.3. настоящего Договора, Застройщик обязан не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока направить Участнику долевого строительства информацию о продлении срока и предложение об изменении предусмотренного п. 2.3. настоящего договора срока передачи Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства в течение 10 (десяти) дней с момента получения предложения обязан рассмотреть предложение и в случае несогласия с изменением предусмотренного п. 2.3. настоящего договора срока передачи Объекта долевого строительства направить Застройщику заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в разделе 15 настоящего Договора, соответствующий письменный ответ. В случае неполучения от Участника долевого строительства ответа на предложение об изменении предусмотренного п. 2.3. настоящего договора срока передачи Объекта долевого строительства либо возврата оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им адресу, Застройщик вправе считать, что Участник дал согласие на изменение предусмотренного п. 2.3. настоящего договора срока передачи Объекта долевого строительства без составления дополнительного соглашения об изменении срока строительства.

7.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в срок, указанный в подп. 2.3. настоящего Договора.

7.4. Застройщик не менее, чем за 1 (один) месяц до наступления установленного в подп. 2.3. настоящего Договора срока передачи Объекта долевого строительства, обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных в подп. 7.7. настоящего Договора.

7.5. Сообщение, указанное в подп. 7.4 настоящего Договора, должно быть вручено Участнику долевого строительства лично под расписку или направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в разделе 15 настоящего Договора.

7.6. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

7.7. Участник долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в подп. 8.1. настоящего Договора, и отказаться от подписания передаточного акта до исполнения Застройщиком обязанностей, вытекающих из несоответствия качества Объекта долевого строительства условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.8. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный подп. 7.6. настоящего Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в подп. 7.7. настоящего Договора), Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства), который будет иметь силу двустороннего. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящим подпунктом одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения, предусмотренного в подп. 7.4 настоящего Договора, либо оператором почтовой связи данное сообщение возвращено с уведомлением об отказе Участника долевого строительства от его получения или, в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

7.9. При принятии Объекта долевого строительства Участник долевого строительства принимает также долю в общем имуществе в Многоквартирном доме: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, 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.

7.10. После принятия Объекта долевого строительства по Акту приема - передачи Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы по перечислению обслуживающей организации платы за содержание и ремонт помещений Объекта долевого строительства, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также платы за коммунальные услуги.

7.11. Участник долевого строительства принимает на себя обязательства до государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства не производить перепланировку и

техническое переоборудование Объекта долевого строительства, включая, но, не ограничиваясь, возведением внутриквартирных перегородок, изменением разводки инженерных коммуникаций, пробивкой проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д., не осуществлять переустройство или перепланировку, не проводить в Объекте долевого строительства и в самом Многоквартирном доме работы, которые затрагивают фасад дома и его элементы (в том числе любое остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада дома).

Правовое оформление перепланировки и технического переоборудования Объекта долевого строительства осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно после государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

В случае нарушения требований настоящего подпункта договора, Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет несет риск негативных последствий, в том числе обязан получить либо требуемые согласования в уполномоченных государственных органах, либо привести Объект долевого строительства в первоначальное состояние, а также нести все финансовые издержки в указанной связи.

7.12. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.13. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с условиями настоящего Договора, и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.14. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства переходит к Участнику долевого строительства с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, за исключением случая, указанного в подп. 7.7. настоящего Договора.

7.15. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права в установленном законодательством порядке. Оформление права собственности на Объект долевого строительства не входит в предмет настоящего Договора и осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

8. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

8.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать утвержденной проектно - сметной документации на Многоквартирный дом, ГОСТам, требованиям настоящего Договора, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

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

8.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года.

8.4. Гарантийный срок эксплуатации оборудования и материалов (двери, включая дверные ручки, сантехника, окна, напольные и настенные покрытия, трубы, электропроводка и др.) (при их наличии), не может превышать гарантийный срок, установленный производителями данного оборудования и материалов.

8.5. Если в Гарантийный период обнаружатся дефекты, препятствующие нормальной эксплуатации Объекта долевого строительства, то Участник долевого строительства обязан незамедлительно уведомить Застройщика и эксплуатирующую организацию об обнаружении дефектов. Для участия в составлении рекламационного акта, фиксирующего дефекты, согласования порядка и сроков их устранения, Застройщик обязан направить своего представителя не позднее 3 (трех) дней с момента получения письменного извещения Участника долевого строительства или эксплуатирующей организации. Гарантийный период продлевается соответственно на период устранения дефектов.

8.6. Если надлежаще уведомленный представитель Застройщика не придет в установленный срок, либо откажется от устранения дефектов, то Участник долевого строительства или эксплуатирующая организация вправе самостоятельно, либо с привлечением третьих лиц устранить выявленные дефекты и потребовать от Застройщика возмещения своих расходов, произведенных на устранение дефектов. В этом случае, Участник долевого строительства или эксплуатирующая организация подтверждает произведенные затраты путем предоставления договоров, счетов-фактур и иных документов, подтверждающих затраты, связанные с устранением дефектов.

8.7. Независимо от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, Застройщик не освобождается от гарантийных обязательств, взятых на себя в соответствии с условиями настоящего Договора.

8.8. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются истечением гарантийного периода.

8.9. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

8.10. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока. При несоблюдении установленного настоящим Договором порядка уведомления Застройщика об обнаруженных недостатках либо участия представителя Застройщика в фиксации дефектов, Участник долевого строительства теряет право на предъявление гарантийных требований.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность 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».

10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

10.1. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается залогом.

10.2. Обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору залогом осуществляется в соответствии с Федеральным законом РФ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ.

10.3. Ответственность Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по настоящему договору обеспечивается обязательными отчислениями (взносами) в компенсационный фонд Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства», в соответствии с требованиями Федерального закона №218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

10.4. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им Цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

10.5. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только в полном объеме и только с предварительного письменного согласия Застройщика. Не допускается уступка права требования по уплате неустойки отдельно от права требования на Объект долевого строительства.

Договор уступки прав требований подлежит государственной регистрации с предоставлением Застройщику экземпляра договора в течение 5 (пяти) рабочих дней его государственной регистрации.

10.6. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

11. ДОСУДЕБНЫЙ ПОРЯДОК УРЕГУЛИРОВАНИЯ СПОРОВ

11.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами в результате исполнения настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров. Досудебный порядок претензионный порядок урегулирования споров является обязательным. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

11.2. До разрешения спора в судебном порядке, Стороны обязаны направить друг другу не менее 2 (двух) претензий с приложением документов, обосновывающих требования. Сторона, получившая претензию, обязана направить мотивированный ответ в течение 30 (тридцати) дней с даты получения претензии.

11.3. В случае невозможности разрешения споров после рассмотрения 2 (двух) претензий Стороны передают их на рассмотрение в суд в соответствии с договорной подсудностью – по месту нахождения Застройщика.

12. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА И ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

12.1. Настоящий Договор и право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

12.2. Основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания), – разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, настоящий Договор и Акт приема-передачи Объекта долевого строительства.

12.3. Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на объекты долевого строительства не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

12.4. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

13. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

13.1. Сторона, не исполнившая или не надлежащим образом исполнившая свои обязательства по настоящему Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств стало невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор, т.е. чрезвычайных, непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени).

13.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие явления как: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, террористические акты.

13.3. Сторона, ссылаясь на такие обстоятельства, обязана в пятидневный срок, в письменной форме информировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств.

13.4. Сторона, которая не может из-за обстоятельств непреодолимой силы выполнить обязательства по настоящему Договору, должна с учетом положений Договора приложить все усилия к тому, чтобы как можно скорее компенсировать это невыполнение.

13.5. После прекращения действия указанных обстоятельств, Сторона обязана в течение пяти дней сообщить об этом другой Стороне в письменной форме, указав при этом срок, к которому предполагается выполнить обязательства. Если Сторона не направит или несвоевременно направит необходимые извещения, то она обязана возместить другой Стороне причиненные этим убытки.

- 13.6. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.
- 13.7. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более трех месяцев и нет возможности сделать обязательное заявление о дате их прекращения, то каждая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор и вернуть все переданное другой Стороне по настоящему Договору.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 14.1. Настоящий Договор считается заключенным с даты его государственной регистрации.
- 14.2. При изменении законодательства, ухудшающего положение Сторон, по сравнению с их состоянием на момент заключения настоящего Договора, установленные в настоящем Договоре обязательства, в том числе по срокам и стоимости выполнения работ, должны быть соответствующим образом откорректированы Сторонами и закреплены дополнительным соглашением.
- 14.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются двусторонними дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации.
- 14.4. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон.
- 14.5. Следующие Приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора:
- 1) Приложение № 1 – «Перечень, расположение и площади квартир, входящих в состав Объекта долевого строительства»;
 - 2) Приложение № 2 – «Планировки квартир, входящих в состав Объекта долевого строительства»;
 - 3) Приложение № 3 – «Техническая характеристика Объекта долевого строительства».
- 14.6. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
- 14.7. Предусмотренные настоящим Договором уведомления, извещения или другие сообщения, имеющие значение для отношений Сторон, должны вручаться лично либо направляться Сторонами друг другу заказными письмами или телеграммами с уведомлением о вручении по адресам, указанным в настоящем Договоре в качестве почтовых адресов Сторон.
- 14.8. Обо всех изменениях в своих реквизитах Стороны обязаны в течение 5 (пяти) рабочих дней извещать друг друга. Несоблюдение данного положения влечет ответственность нарушившей Стороны за вызванные этим последствия.
- 14.9. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

15. РЕКВИЗИТЫ И АДРЕСА СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК	УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
<p>ООО «Немецкая деревня» 350062, г. Краснодар, ул. Каляева, д.263, оф. 403 ОГРН 1172375012402 ИНН 2311231205 КПП 231101001 р/с 40702810103300003357 в филиале Банка ВТБ (ПАО) в г. Ростове-на-Дону к/с 3010181030000000999, БИК 046015999.</p>	
<p><i>Генеральный директор</i> _____ / _____ / <i>МП</i></p>	<p>_____ / _____ / <i>МП</i></p>

**Перечень, расположение и площади квартир, входящих в состав Объекта долевого
строительства**

№ п/п	№ квартиры	Этажность	КОЛ-ВО КОМНАТ	S ПОМЕЩЕНИЙ КВ.М.	Стоимость квартиры, руб.

Генеральный директор

_____/_____/_____
МП

_____/_____/_____
МП

Приложение № 2 к Договору участия в долевом
строительстве № _____ 2019 г.

Планировка квартир, входящих в состав Объекта долевого строительства

Типовая планировка

ЗАСТРОЙЩИК:

Генеральный директор

_____/С.В.Базилевская /
МП

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____/_____/_____
МП

Приложение № 3 к Договору участия в долевом
строительстве _____ 2019 г.

ТЕХНИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Техническая характеристика конструктивных элементов
1	Несущие конструкции, наружные стены	Железобетонные сборно-монолитные конструкции, каменная кладка из керамзитобетонных блоков
2	Внутренние перегородки	Отсутствуют
3	Вентиляционные и сантехнические шахты	В соответствии с требованиями СНиП
4	Утеплитель в стенах	Минераловатные плиты, цокольная часть фасада-экструзионный пенополистирол
5	Полэтажные перекрытия	Монолитные железобетонные плиты
6	Пол балконов	Выравнивающая стяжка с разуклонкой
7	Водопровод	Ввод в квартиру с узлами учета и запорной арматурой с подводкой к газовому котлу, без остальной разводки по квартире.
8	Канализация	Канализационные стояки в санузле и в кухне без установки санитарно-технической арматуры и приборов (раковин, унитазов и т.п.) и без разводки к ним
9	Электроснабжение	Ввод в квартирную распределительную коробку от этажного распределительного щитка с установленным прибором учёта, монтаж проводки для подключения газового котла.
10	Газоснабжение	Внутренний газопровод, счетчик газа, двухконтурный газовый котел, газовая плита не поставляется
11	Отопление	Автономное поквартирное отопление газовым двухконтурным котлом, монтаж трубной разводки с установкой конвекторов (радиаторов) отопления
12	Окна/подоконники	Металлопластиковый профиль/подоконная доска ПВХ
13	Дверь входная	Металлическая
14	Двери на лоджии/балконе	Металлопластиковый профиль
15	Внутренняя отделка стен	Отсутствует
16	Откосы внутренние	Без отделки
17	Ограждения балконов/лоджий	Металлические без обшивки и остекления
18	Полы внутри помещений	Выравнивающая стяжка
19	Отделка потолков внутри помещений	отсутствует
20	Кровля	Плоская, неэксплуатируемая, традиционная система
21	Класс энергоэффективности	В (высокий)
22	Сейсмостойкость	7 баллов

ЗАСТРОЙЩИК:

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Генеральный директор

_____/_____/_____
МП

_____/_____/_____