

ДОГОВОР № _____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
Краснодарский край, город Краснодар,
_____ *девятнадцатый год.*

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «РЕГИОНАЛЬНАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ», (сокращенно ООО «СЗ «РСК»), зарегистрировано Инспекцией Федеральной налоговой службы № 3 по г. Краснодару за ОГРН 1142309002945, ИНН 2309139763, КПП 231101001, юридический адрес: 350024, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Российская, д. 269/10, помещение 7-10, 12-14, 16-24, именуемое в дальнейшем "**ЗАСТРОЙЩИК**", в лице Директора Гойкалова Александра Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин(ка) Российской Федерации _____, _____ года рождения, место рождения: _____, пол: _____, паспорт № _____, выданный _____ дата выдачи: _____ г., код подразделения _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем "**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**" (сокращенно - "**УЧАСТНИК**") с другой стороны, вместе именуемые Стороны, а по отдельности – «Сторона», руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, 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» (далее по тексту – «ФЗ №214»), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Жилой комплекс - комплекс многоэтажных жилых домов, состоящий из девяти 9-ти этажных жилых домов, под Литерами 1,2,3,4,5,5/1,6,7,8 со встроенными помещениями общественного назначения и подземной парковкой;

Жилой дом – индивидуальный многоквартирный жилой дом под Литером (4), в составе Жилого комплекса, строящийся с привлечением денежных средств Участника по строительному адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Комарова В.М., 21/1.

Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом земельном участке Жилого комплекса на основании полученного Разрешения на строительство.

Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства Жилого комплекса удостоверяется:

- правом собственности на **Земельный участок**- общей площадью 10 000 кв.м., кадастровый номер 23:43:0123033:64, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для многоэтажных и среднеэтажных жилых домов, в том числе со встроенно-пристроенными на 1-ом этаже помещениями общественного назначения, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Комарова В.М., 21/1; на основании Договора купли-продажи земельного участка (с рассрочкой платежа) от 08.08.2014г., зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 11.08.2014 г., номер записи регистрации 23-23-01/304/2014-765, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 23-АН № 012837 от 11.08.2014 г. Зарегистрирована ипотека в силу закона.

- **Положительным заключением негосударственной экспертизы** проектной документации №23-1-4-0094-14 от "25" июля 2014 г., проведена Обществом с ограниченной ответственностью "КРАСНОДАРСКАЯ МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА" (Изменение от 26.09.2014 г. в экспертном заключении негосударственной экспертизы №23-1-4-0094-14 от 25.07.2014 г.);

- **Разрешением на строительство № RU23306000-3534-р** от "06" августа 2014 г., выданным Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар, срок действия до "06" августа 2016 г. (продлено до 30.12.2018 г. Приложение №1 к разрешению на строительство от 06.10.2014 г.). Приказ от 26.08.2014 года №259 «О внесении изменений в разрешение на строительство от 06.08.2014 №RU23306000-3534-р, Приказ от 03.10.2014 г. №322 «О внесении изменения в разрешение на строительство от 06.08.2014 №RU23306000-3534-р»;

- **Проектной декларацией от 26.08.2014 г. (с последующими изменениями)**, опубликованной на сайте: www.rsk-krd.com. www.rsk-krd.ru. Оригинал проектной декларации хранится у Застройщика.

С указанными в настоящем пункте документами, полным текстом проектной декларации, изменений к ней, а так же правилами страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору участия в долевом строительстве, действительных на дату заключения настоящего Договора Участник ознакомлен до подписания настоящего Договора _____ (Подпись Участника).

Объект долевого строительства "Объект" – жилое и/или нежилое помещение, определенное в п.1.3. настоящего Договора, в строящемся Жилом доме, подлежащее передаче участнику долевого строительства по Акту приема-передачи после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого комплекса.

Объект долевого строительства определен в соответствии с проектной документацией, действующей на дату заключения настоящего Договора.

Общее имущество - помещения в Жилом доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном жилом доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, 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, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на земельном участке в соответствии с проектной документацией и т.д. в соответствии с действующим законодательством, кроме того к общему имуществу относится чердачное пространство, определяемое в следующих границах: в Литере 1 в осях (4-5) (Г-К), (4-9) (Д-Г); в Литерах 2,3,4,7,8: (3-5) (М-Г); в Литере 5: (7-8) (Г-К), (3-8) (Г-Е); в Литере 6: (2-4) (Г-М) и лестничные клетки; в Литере 5/1 лестничная клетка.

Проектная декларация - информация о Застройщике и информация о проекте строительства, в соответствии с Федеральным Законом №214 - ФЗ от 30.12.2004 г. "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ".

Проектная общая площадь объекта – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3. Определенная настоящим пунктом Проектная общая площадь объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с общей площадью Объекта, указанной в документах органов, осуществляющих техническую инвентаризацию Объекта (фактической площадью Объекта).

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

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.

Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей - есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем двух месяцев.

Цена Договора - предусмотренный Договором размер денежных средств, подлежащих внесению Участником долевого строительства Застройщику для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена договора включает сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта как части Жилого комплекса и вознаграждение за услуги Застройщика, которое определяется по окончании строительства по факту передачи Объекта Участнику в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.

Сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Жилого дома включает:

- возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, прав на земельный участок;
- строительство (создание) Жилого дома в соответствии с проектной документацией и (или) возмещение затрат на его строительство (создание);
- возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Жилого дома, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;
- строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения;
- возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения;
- возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории;
- возмещение иных затрат застройщика в соответствии со сметой расходов.

Полученная по окончании строительства экономия остается в распоряжении Застройщика и является его вознаграждением за услуги Застройщика. Экономия определяется Застройщиком по факту передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи как разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта.

Участник долевого строительства - юридическое лицо или физическое лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора. Наследники (правопреемники) Участника долевого строительства имеют права, предусмотренные настоящим Договором.

Фактическая площадь Объекта, применяемая при окончательном взаиморасчете Сторон – сумма площадей всех частей помещения, определенная по результатам обмеров, произведенных по заказу Застройщика уполномоченными органами технической инвентаризации г. Краснодара, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3. Определенная настоящим пунктом фактическая общая площадь объекта, после обмеров органами технической инвентаризации, может не совпадать с проектной общей площадью объекта.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом под **Литером 4** в составе Жилого комплекса и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику по Акту приема-передачи, расположенный в Жилом доме Объект долевого строительства, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект по Акту приема-передачи.

1.2. У Участника 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.

1.3. Предварительное описание Объекта долевого строительства согласно проектной документации: строительный адрес: Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, улица им. Комарова В.М., 21/1,

Литер 4, этаж ____.

условный номер жилого помещения (Объекта) – _____,

Жилое помещение (Объект) _____ квартира, состоящая из: жилая комната – ____ кв.м., санузел – ____ кв.м., прихожая – ____ кв.м., кухня – ____ кв.м., ____ балкон (площадь с понижающим коэффициентом) – ____ кв.м.)

Проектная общая площадь Объекта- _____ кв.м.

Проектная общая площадь Объекта. (без учета лоджий и балконов) – _____ кв.м.

Проектная площадь балконов/лоджий (с понижающим коэффициентом 0,3 и 0,5 соответственно) – ____ кв.м.

Высота потолков _____ м.

Техническое состояние на момент сдачи: *стены* – без штукатурки, *потолки* - без отделки, *полы* - без стяжки, *окна, балконные двери* - металлопластиковые со стеклопакетами, *балконы* - без остекления; *двери наружные* - металлические; *водопровод* - стояки горячей и холодной воды из полиэтиленовых труб без внутренней разводки, *канализация* - стояки из полиэтиленовых труб с заглушками, без внутренней разводки; *электрика* - установка вводного щитка без разводки.

Уточнение технических характеристик Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

1.3.1. Характеристики жилого дома под **литером 4**: Общая проектная площадь жилого дома – 4984,4 кв.м. Класс энергоэффективности D-нормальный, сейсмостойкость – 7 баллов, конструктивная система зданий – стены из монолитного железобетона. Фундаменты – монолитная железобетонная плита толщиной 800 мм. Стены монолитные железобетонные толщиной 200 мм, плиты перекрытия – монолитные железобетонные толщиной 200 мм. Класс бетона монолитных конструкций В25. Лестницы – монолитные железобетонные. Лифтовые шахты – монолитные железобетонные. Наружные стены – несущие с поэтажным опиранием на перекрытия. Материал стен – из монолитного железобетона 200 мм, утеплителя 40 мм и облицовочного кирпича. Перекрытие подвала – монолитная железобетонная плоская плита толщиной 200мм.

1.4. План Объекта согласован Сторонами в Приложении № 1 к настоящему Договору. Технические характеристики Объекта указаны в Проектной декларации от 26.08.2014года (с последующими изменениями) размещенной в сети Интернет на сайте: www.rsk-krd.com.www.rsk-krd.ru.

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

1.6. Застройщик гарантирует Участнику отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц Объекта долевого строительства на дату заключения настоящего договора.

Право требования на получение объекта и оформления его в собственность Участника возникают с момента полного исполнения обязательств по оплате настоящего Договора и после государственной регистрации настоящего

Договора, а также при выполнении Участником и Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации.

Земельный участок обременен ипотекой в силу закона.

1.7. Помещения чердачного пространства, за исключением помещений коридора и лестничной клетки, а так же помещений, в которых сосредоточены инженерные коммуникации, в **Литере 4** (а именно: в осях 3-5) (М-Г) на отм. 26,420) не входят в состав общего имущества Объекта, в связи с чем, право собственности на помещения чердачного пространства У Участника долевого строительства на основании настоящего Договора, не возникает.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

2.1. Цена Договора составляет _____ (_____) **рубля 00 копеек**, НДС 18% не предусмотрен.

2.2. Цена договора определяется путем умножения Проектной общей площади объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 2.3. настоящего Договора.

2.3. В соответствии с условиями настоящего Договора стоимость одного квадратного метра проектной общей площади жилого помещения составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек**, НДС не предусмотрен. Стоимость одного квадратного метра, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит при условии соблюдения Участником обязательств по оплате настоящего Договора в порядке и на условиях, предусмотренных п 2.4. настоящего Договора.

2.3.1. В случае нарушения сроков оплаты, предусмотренных п.2.4. настоящего Договора, цена Договора увеличивается из расчета 0,05% от неоплаченной суммы за каждый день просрочки. Цена увеличивается начиная со дня, следующего за днем, когда по условиям настоящего Договора, Участником должна была быть произведена оплата и до дня фактического поступления платежа на расчетный счет Застройщика. При этом перерасчет стоимости жилого помещения производится Застройщиком самостоятельно. Дополнительное соглашение об изменении цены договора заключается между Застройщиком и Участником после полной оплаты настоящего Договора или при окончательном расчете в соответствии с п.2.6. настоящего Договора.

2.4. Денежные средства в размере _____ (_____) **рубля 00 копеек** вносятся Участником не позднее 5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора единовременным платежом;

2.5. Оплата Договора производится путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, либо иным не противоречащим законодательству способом. Назначение платежа: **"Оплата по Договору участия в долевым строительстве № _____ от _____ г."**

Датой исполнения обязанности Участника по оплате признается дата зачисления денежных средств в полном объеме, согласно условиям настоящего Договора, на расчетный счет Застройщика отраженного в выписке обслуживающего Застройщика банка, либо дата оплаты любым иным не противоречащим законодательству РФ способом.

2.6. Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами после завершения строительства и рассчитывается на основании технического паспорта на Объект посредством умножения Фактической общей площади объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.2.3. настоящего Договора.

Указанные в настоящем пункте расчеты Стороны обязуются произвести в течение 30 (тридцати) дней со дня получения Застройщиком технического и кадастрового паспортов на Жилой дом, изготовленных организацией, осуществляющей технический учет объекта недвижимости на основании данных технической инвентаризации Жилого дома.

2.7. Стороны установили, что при окончательном расчете цены Договора для взаиморасчетов будет применяться Фактическая площадь Объекта.

2.8. Взаиморасчеты в связи с уточнением окончательной цены Договора производятся Сторонами до составления Акта приема-передачи на Объект.

2.9. Если по результатам технической инвентаризации, Фактическая площадь Объекта превысит проектную общую площадь Объекта, указанную в п. 1.3. настоящего Договора, то Участник обязан перечислить Застройщику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы фактической и проектной площадей на цену одного квадратного метра, установленную в п. 2.3. Договора. Оплата осуществляется Участником перечислением денежных средств в рублях на расчетный счет Застройщика или иным согласованным Сторонами способом в течение 5 (пять) банковских дней с даты подписания Соглашения о взаиморасчетах.

2.10. Если по результатам технической инвентаризации, окончательная Фактическая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон, будет меньше проектной общей площади Объекта, указанной в п. 1.3. настоящего Договора более чем на 1,5 кв.м., Участник имеет право обратиться к Застройщику с заявлением о проведении перерасчета цены договора и составления Соглашения о взаиморасчетах.

2.11. В течение 3-х дней со дня окончательного расчета, Стороны обязуются подписать Акт взаимных расчетов.

2.12. В цену настоящего Договора не включены затраты Участника долевого строительства по государственной регистрации настоящего Договора и оформлению объекта долевого строительства, указанного в п. 1.3. настоящего Договора, в собственность. Данные затраты Участник долевого строительства несет самостоятельно и своевременно.

3. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

3.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект в срок не позднее 28 февраля 2020 года.

3.2. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по Акту приема-передачи (далее по тексту "Акт"), подписываемому обеими Сторонами. При этом в Акте указывается общая площадь Объекта, определенная органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, и указанная в техническом паспорте Жилого дома без учета площади лоджий, балконов и террас.

3.3. Застройщик уведомляет Участника не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней, о завершении строительства Жилого дома и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию, готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником по Передаточному акту Объекта и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения или телеграммой с уведомлением о вручении, либо вручается Участнику лично под расписку, по адресу Участника, указанному в п. 10.3 настоящего Договора. При изменении адреса Участника, последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

3.4. При уклонении либо при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением обстоятельств, предусмотренных п. 5.1.2.) 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. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

3.5. В случае несоблюдения Участником обязательств, указанных в п. 5.1.5. настоящего Договора, Участник 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 пятидневного срока, предназначенного для подписания Акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

3.6. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение о переносе срока, предусмотренного п. 3.1. настоящего Договора на 6 месяцев. Участник обязан не позднее 10 рабочих дней явиться на подписание дополнительного соглашения о переносе срока передачи Объекта. Со дня государственной регистрации настоящего Договора, условие о возможности переноса срока передачи Участнику Объекта на 6 месяцев является согласованным Сторонами, в связи с чем, односторонний отказ и/или уклонение Участника от подписания Дополнительного соглашения о переносе срока не допускается, а в случае такого отказа у Участника не возникает права на предъявление претензии в связи с просрочкой исполнения обязательств по передаче Объекта до истечения указанного шести месячного срока.

3.7. С момента подписания Акта приема-передачи все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта несет Участник.

Стороны определили, что обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта, по настоящему Договору, могут быть исполнены досрочно.

4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

4.1. Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законом порядке.

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

4.3. Гарантийный срок на Объект составляет 5 (пять) лет со дня подписания Акта приема-передачи Объекта. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта и подписании Акта приема-передачи, должны устраняться Застройщиком безвозмездно самостоятельно или с привлечением третьих лиц после письменного уведомления его Участником о недостатках.

4.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта составляет 3 (три) года со дня подписания Акта.

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

4.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Жилого дома, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие его нормального износа и/или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных

требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

4.7. При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта, за которые отвечает Застройщик, Участник вправе требовать их безвозмездного устранения Застройщиком в разумный срок.

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

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Обязанности Участника:

5.1.1. Оплатить Застройщику Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных разделом 2 (Цена Договора и сроки оплаты) настоящего Договора, в том числе с учетом уточнения Цены договора в случае, предусмотренном п.п. 2.9., 2.10. настоящего Договора. Подписать с Застройщиком Акт сверки взаиморасчетов в сроки, установленные настоящим Договором.

5.1.2. Участник обязуется в течение 7 (Семи) дней с момента получения уведомления от Застройщика прибыть в офис Застройщика для принятия Объекта и подписания передаточного акта. Если у Участника имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, Участник в течение 3 (Трех) рабочих дней обязуется представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания Передаточного акта.

5.1.3. Участник с момента подписания Акта приема-передачи самостоятельно несет расходы по содержанию Объекта, в том числе обеспечению Объекта энергоресурсами, а также расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Жилого дома в соответствии с действующим законодательством. Для этих целей Участник обязуется заключить договор на эксплуатацию и коммунальное обслуживание с выбранной Застройщиком организацией, открыть для этого лицевой счет в эксплуатирующей организации.

5.1.4. Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором Застройщиком формы управления многоквартирным домом и эксплуатирующей организации для приемки и эксплуатации Жилого дома. Участник выражает согласие на заключение в будущем договора на управление и эксплуатацию дома с организацией, предложенной Застройщиком.

5.1.5. После приемки Объекта по Акту приема-передачи своими силами и за свой счет в течение 3 (трех) месяцев зарегистрировать право собственности на Объект.

5.1.6. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с разделом 2 настоящего Договора, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

5.1.7. Уступка участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ. Участник обязан в течение 14 (Четырнадцать) календарных дней после регистрации договора уступки обязан предоставить один экземпляр такого договора Застройщику. Уступка прав требований по настоящему договору осуществляется только с письменного согласия Застройщика.

5.1.8. Участник обязуется самостоятельно нести расходы по оплате:

- государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора участия в долевом строительстве и регистрацию права собственности на Объект в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним,
- документов органов, осуществляющих техническую инвентаризацию Объекта,
- другие платежи, которые могут быть необходимы для государственной регистрации настоящего Договора и оформления Объекта в собственность Участника.

5.1.9. По требованию Застройщика представить исчерпывающий пакет документов, необходимый для регистрации настоящего Договора.

5.1.10. Производить любые изменения Объекта долевого участия, включая изменения внутренней планировки, замену установленных систем и оборудования, возведение внутриквартирных перегородок, разводку инженерных коммуникаций, установку дополнительных секций батарей, устройство теплых полов и вынос отопления на лоджию (балкон) - устройство труб и батарей отопления, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, установку снаружи здания любых устройств и сооружений и т.д., только после принятия Объекта в соответствии с настоящим договором и регистрации права собственности на него согласно действующему законодательству. В противном случае гарантийные обязательства Застройщика прекращаются, и Участник самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим.

5.1.11. В целях сохранения единого архитектурного решения фасада, утвержденного главным архитектором города, Участнику запрещается производство работ по изменению фасада здания, в том числе остекление балконов (лоджий) не соответствующих проектному решению.

5.2. Обязанности Застройщика:

5.2.1. За счет целевых средств Участника организовать строительство Жилого дома и Жилого комплекса.

5.2.2. Сообщать Участнику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Жилого комплекса и /или Жилого дома.

5.2.3. Передать Участнику Объект по Акту приема-передачи, подписываемому Сторонами.

5.2.4. Застройщик до подписания Акта приема-передачи обязуется оформить техническую документацию на Жилой дом.

5.2.5. Самостоятельно в порядке, определенном действующим законодательством РФ, без согласования с Участником, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, не влияющих на безопасность здания и не требующих дополнительного прохождения государственной экспертизы.

5.2.6. На свое усмотрение, без доверенности, вести общие дела, связанные со строительством Жилого комплекса и Жилого дома, и совершать необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других участников долевого строительства и заключать с ними договоры участия в долевом строительстве.

5.2.7. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи в соответствии с п. 3.2 или п. 3.4. настоящего Договора.

5.2.8. Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия по государственной регистрации настоящего Договора.

5.2.9. Подписывая настоящий договор долевого участия, Участник долевого строительства, в соответствии со ст. 11.2 Земельного Кодекса РФ, дает письменное согласие Застройщику на образование земельных участков с характеристиками, указанными в кадастровых паспортах образуемых земельных участков при разделе (объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельного участка) земельного участка, указанного в ст. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

5.2.10. Участник долевого строительства, так же дает письменное согласие Застройщику на межевание, постановку (снятие) на кадастровый учет земельного участка(ов) с измененными характеристиками.

5.2.11. Наружные подводящие сети, сети тепло-, электро-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационные сети (в том числе сети проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконные сети, линии телефонной связи и другие подобные сети), не входящие в состав общего имущества Жилого дома, определяемого согласно Правилам содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, не следуют судьбе основной вещи, право собственности на указанные объекты будет зарегистрировано Застройщиком в надлежащем порядке. Застройщик вправе от своего имени и по своему усмотрению передать в собственность эксплуатирующим такие сети организациям.

6. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ

6.1. Возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных ФЗ -214 и настоящим Договором, а так же уплата Участнику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с настоящим Договором и (или) федеральными законами денежных средств обеспечивается залогом в порядке, установленном статьями 13 - 15ФЗ - 214.

6.1.1.С момента государственной регистрации договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности и строящийся на этом земельном участке Объект.

6.1.2. При государственной регистрации права собственности застройщика на объект незавершенного строительства такой объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у Участника с момента государственной регистрации права собственности застройщика на Объект.

6.1.3. С даты получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, строительство которого было осуществлено с привлечением денежных средств Участника, до даты передачи ему Объекта в порядке, установленном настоящим Договором и ФЗ-214, такой объект считается находящимся в залоге у Участника. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав данного Объекта и не являющиеся объектами долевого строительства Участника, не считаются находящимися в залоге с даты получения застройщиком указанного разрешения.

6.2. Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства по настоящему Договору, на основании Генерального договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № _____ от _____ г., заключенного с Обществом с ограниченной ответственностью «Страховая компания «РЕСПЕКТ-ПОЛИС» (далее по тексту именуемое «Страховщик»). Страхование настоящего Договора подтверждается Полисом № _____

7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

7.1. 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, эмбарго, действия государственных органов).

7.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от

другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

7.3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих исполнению Договора, однако не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента их наступления или прекращения.

7.4. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор.

8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

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

8.2. Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. 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) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня его государственной регистрации и действует до выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

9.2. Настоящий Договор может быть прекращен по взаимному Соглашению сторон, при этом денежные средства Участнику возвращаются в фактически внесенном размере в течение 20 рабочих дней, со дня расторжения настоящего Договора.

9.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в одностороннем порядке в случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта в предусмотренный Договором срок более чем на 2 месяца;

- существенного нарушения требований к качеству Объекта. Под существенными нарушениями в данном случае понимаются такие нарушения, при наличии которых Объект не может быть использован по его прямому назначению.

9.4. В случае одностороннего отказа Участника от исполнения Договора по вышеуказанным основаниям Застройщик обязан вернуть денежные средства, уплаченные Участником в счет цены настоящего Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником денежных средств и/или части на расчетный счет Застройщика до дня их возврата Участнику.

9.5. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

9.6. Если в течение установленного Законом срока Участник не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных им в счет цены Договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, зачисляет денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

В этом случае Участник в течение 5 рабочих дней с даты сообщения Застройщика о перечислении денежных средств в депозит нотариуса возмещает Застройщику все документально подтвержденные расходы Застройщика в связи с перечислением денежных средств в депозит нотариуса. В случае просрочки Участником

возмещения указанных расходов Застройщика Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от суммы понесенных Застройщиком расходов за каждый день просрочки.

9.7. Стороны договорились, что порядок возврата денежных средств в депозит нотариуса и применение к Участнику неустойки за просрочку возмещения расходов Застройщика, оговоренный в п.9.6 настоящего договора применяется также при расторжении Договора по инициативе Застройщика и возврате в этом случае Застройщиком денежных средств Участнику.

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

9.9. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от подписания Акта сверки взаиморасчетов, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от Цены Договора за каждый день просрочки.

9.10. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Акта приема-передачи Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

9.11. В случае несоблюдения Участником сроков, указанных в п. 5.1.5 настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком, в том числе расходы в соответствующей части по оплате земельного налога за земельный участок, на котором расположен Жилой дом.

9.12. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных в статье 5 Федерального закона 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» в порядке, предусмотренном статьей 9 указанного Закона.

9.13. 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.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение трех рабочих дней известить друг друга. Застройщик будет считаться надлежаще уведомившим Участника долевого строительства с момента размещения сведений об изменении платежных, почтовых и иных реквизитов в сети Интернет на сайте по адресу: www.rsk-krd.com, www.rsk-krd.ru, жк-калинино-парк.рф.

10.3. Любое уведомление по настоящему Договору совершается в письменной форме в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным в отношении Застройщика в соответствии с его реквизитами, указанными в п. 11 Договора, а в отношении Участника по следующему почтовому адресу: г. Краснодар, Карасунский округ, ул. Игнатова, д. 67, кв. 328.

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

10.5. Участник дает согласие на обработку Застройщиком своих персональных данных, содержащихся в настоящем договоре, т.е. на совершение действий, предусмотренных п. 3 ч. 1 ст. 3 ФЗ РФ «О персональных данных» в целях заключения, исполнения настоящего договора.

10.6. Договор составлен в 6 (шести) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Приложения к настоящему Договору:

- Приложение №1 - План расположения Объекта на этаже.

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

**ООО «Специализированный застройщик
«РЕГИОНАЛЬНАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ
КОМПАНИЯ»,
8 (861)201-88-70**, 350087, г. Краснодар, ул. Российская,
д. 269/10, пом. 7-10, 12-14, 16-24
ОГРН 1142309002945
ИНН 2309139763 КПП 231101001
р/с 40702810047410000555 в Филиале «Южный» ПАО
«БАНК УРАЛСИБ» г. Краснодар
к/с 30101810400000000700 БИК 040349700
Директор ООО «РСК»

_____ А.С. Гойкалов

Участник:

Гражданка Российской Федерации _____, _____
года рождения, место рождения: _____, пол: _____,
паспорт _____ № _____, выданный _____, дата
получения: _____ г., код подразделения _____,
зарегистрирован(а) по адресу: _____
Тел: _____

к Договору участия в долевом строительстве

№ _____ от «__» _____ г.

ЛИТЕР 4

План _____ этажа

Застройщик _____

Участник _____