ДОГОВОР № ___/4
участия в долевом строительстве

г. Анапа «___» ___ 201_ г.

Строительная компания «Каскад» (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированное в государственном реестре юридических лиц «06» августа 2015 г. за основным государственным регистрационным номером 1152301001820, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора **Атмачьян Врежа Врежевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ _____, _____ года рождения, пол: _____, место рождения: _____, паспорт: _____, выдан _____ _____ года, код подразделения _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны», по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1. Объект капитального строительства - **«Жилой комплекс «Привилегия» по ул. Парковой, 33 в г. Анапа. 2, 3, 4 этап строительства. Секция тип 1, 1А», 4 этап строительства.**

1.2. Жилой комплекс – Многоквартирный 15-этажный комплекс, в том числе цокольный этаж, на 1151 квартиру, состоящий из 4-х жилых домов:

- 1 этап строительства (1 очередь) - односекционный жилой дом на 143 квартиры (строительные номера: 1-й подъезд с 1 по 143), общей площадью 9652.1 кв.м;
- 2 этап строительства (2 очередь) - двухсекционный двух подъездный жилой дом (строительные номера: 2-й подъезд со 144 по 311; 3-й подъезд с 312 по 479), общей площадью 20918,2 кв.м,;
- 3-й этап строительства (3 очередь) - двухсекционный двух подъездный жилой дом (строительные номера: 4-й подъезд с 480 по 647; 5-й подъезд с 648 по 815), общей площадью 20918,2 кв.м,;
- 4-й этап строительства (4 очередь) - двухсекционный двух подъездный жилой дом (строительные номера: 6-й подъезд с 816 по 983; 7-й подъезд с 984 по 1151), общей площадью 20918,2 кв.м,,

строительство которого ведет Застройщик по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Парковая, дом 33, в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, на земельном участке площадью 20660 кв.м., с кадастровым номером 23:37:0104015:2844.

Наружные стены и каркас дома выполнены из монолитно-кирпичного материала.

Материал перекрытий – монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности дома – А.

Сейсмостойкость дома - 8 баллов.

1.3. Объект долевого строительства - жилое помещение, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

1.4. Квартира – объект долевого строительства, то есть жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства и входящее в состав Дома.

_____комнатная квартира будет находиться **в 4-ой очереди** - двухсекционном двух подъездном жилом доме (строительные номера: _____) на __ этаже (на плане **№___**), подъезд __. Общая площадь Квартиры определяется согласно проекту на дату подписания настоящего Договора и предварительно составляет ___ кв. м., включая площадь лоджии.

Площадь жилых комнат составляет: _____ кв.м.

Площадь помещений вспомогательного использования: ____ кв.м.

Площадь лоджии составляет: ___ кв.м.

Расположение объекта долевого строительства указано на плане создаваемого объекта, который прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью. Общая площадь Квартиры может быть уточнена после проведения обмеров БТИ.

1.5. Указанные в п.1.1, 1.4 настоящего Договора адреса являются строительным адресом строящегося дома. После приемки и ввода дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. На основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершенного строительством Объекта недвижимости, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.

1.6. Третьи лица – любые физические и юридические лица, не являющиеся Сторонами настоящего Договора.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА. ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА

2.1. При заключении настоящего Договора Стороны руководствуются Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ), другими нормативными правовыми актами.

2.2. При заключении настоящего Договора Застройщик предоставляет Участникам долевого строительства следующие гарантии:

2.2.1. Все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

2.2.2. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами, а именно:

- разрешением на строительство 23-301000-1491-2016 от 28.12.2016 г., выданным Администрацией муниципального образования город-курорт Анапа**;**

- оформленным в соответствии с действующим законодательством РФ договором о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 3700006550 от 18.11.2014 г. на земельный участок площадью 20660 кв.м., с кадастровым номером 23:37:0104015:2844, договор аренды земельного участка №3700006550 от 18.11.2014 г.

- заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального Закона от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» №69-5461/17.04 от 24.04.2017 года.

2.2.3. Застройщик гарантирует, что он опубликовал проектную декларацию в соответствии с законодательством РФ в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» на сайте www.kaskad23.ru. Дата публикации 26.04.2017г.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом и передать Квартиру Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру.

3.2. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством РФ порядке. Право собственности на Квартиру будет оформляться силами Участника долевого строительства.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

4.1. Участник долевого строительства переводит денежные средства (долевой взнос) за Квартиру на расчетный счет Застройщика в следующем порядке:

Сумма в размере **_____ (_____) рублей** в течение **пяти рабочих дней** с момента государственной регистрации данного договора, стоимость 1 кв.м. общей площади Квартиры составляет **_____ (_____) рублей**.

Сумма денежных средств на возмещение затрат на долевое строительство Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика на момент подписания настоящего Договора составляет **_____ (_____) рублей** за один квадратный метр площади и изменению не подлежит при условии выполнения Участником долевого строительства условий настоящего Договора.

4.1.1. В случае неполной оплаты в срок, предусмотренный п. 4.1 Договора, стоимость выкупленных кв.м. общей площади квартиры остается до окончания строительства неизменной, а стоимость не выкупленных кв.м. может изменяться в связи с обстоятельствами, влекущими к удорожанию строительства жилья.

Обязательства Участника долевого строительства по оплате стоимости объекта долевого строительства считаются полностью исполненными после внесения денежных средств в полном объеме на счет Застройщика.

4.2. С учетом размера общей площади Квартиры, указанной в п.1.3. настоящего Договора, размер денежных средств, подлежащих уплате Застройщику Участником долевого строительства на момент подписания настоящего договора (Цена договора) составляет **_____ (_____) рублей.**

4.3. В Цену Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта недвижимости, связанные с созданием Объекта недвижимости и отнесенные ФЗ № 214-ФЗ к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства.

4.4. Вознаграждение Застройщика на выполнение им функций, предусмотренных настоящим Договором, составляет 10 (десять) % от стоимости Объекта долевого строительства, и включено в цену настоящего Договора.

4.5. Кроме того, Застройщик имеет право на получение дополнительного вознаграждения, которое включено в цену договора и определяется в виде разницы между суммой денежных средств, указанной в пункте 4.2 настоящего Договора и суммой фактических затрат Застройщика, непосредственно связанных со строительством Объекта долевого строительства, а также с целевым финансированием мероприятий, указанных в пункте 4.3 настоящего Договора.

4.6. Участник не имеет права осуществлять оплату Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником части Цены договора, предусмотренной п.4.1 Договора, до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом 214-ФЗ, в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения от Застройщика требования о возмещении затрат на уплату таких административных штрафов с приложением вступившего в силу постановления уполномоченного органа или суда.

4.7. 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 признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4.8. В Цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

4.9. Услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства могут быть оказаны на основании отдельного договора.

5. СРОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Планируемый срок получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома – 30.03.2021 года.

5.2. Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства – не позднее 30.06.2021 года.

5.3. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

6. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами акту приема-передачи. В акте приема-передачи указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон. К акту приема-передачи прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью акта приема-передачи.

6.2. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

6.3. После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока. При этом Застройщик вправе досрочно исполнить свои обязательства по передаче объекта долевого строительства.

6.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства многоквартирного в соответствии с 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. 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. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 30 календарных дней со дня получения указанного сообщения.

6.5. Участник долевого строительства до подписания акта приема-передачи вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в п. 9.1 настоящего договора, и отказаться от подписания акта приема-передачи до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 9.3 настоящего договора.

6.6. При уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный п. 6.4 настоящего договора срок или при отказе участника

долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 6.5 настоящего договора) застройщик в порядке, установленном законом, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.

6.7. В случае уклонения участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки принятия Объекта долевого строительства, а кроме того участник долевого строительства обязан возместить затраты Застройщика на содержание общего имущества Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с момента получения уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости до момента подписания акта приема-передачи, либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

6.8. Застройщик на основании ст. 359 ГК РФ вправе удерживать Объект и не передавать Участнику его по передаточному акту до полной оплаты Цены договора, указанной в п.4.1. настоящего договора, в том числе в случае ее изменения в соответствии с п.4.5. настоящего договора. При этом Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Объекта, предусмотренный п. 4.1. настоящего договора. Если оплата задолженности произведена Участником после истечения установленного п.5.2. срока передачи объекта, Застройщик обязан передать Квартиру в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента оплаты Участником задолженности по настоящему договору.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

7.1. Обеспечить строительство Дома (включая Квартиру в нем) и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Дома в полном объеме и по благоустройству прилегающей к нему территории, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения Дома (включая Квартиру в нем) и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке.

7.2. Передать Участнику долевого строительства по настоящему Договору Квартиру, указанную в п.1.4 настоящего Договора при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства условий настоящего Договора и подписания акта приема-передачи Квартиры.

7.3. Застройщик гарантирует, что права на объект долевого строительства, указанный в п.1.4, на дату подписания настоящего договора и на момент государственной регистрации не заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят.

7.4. Известить Участника долевого строительства о получении разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства в порядке, предусмотренном главой 6 настоящего договора.

7.5. Выполнить следующую степень готовности помещения, передаваемого Участнику долевого строительства:

- потолки (монолит): без подготовки под отделку (бетонная поверхность, очищенная от наплывов раствора, крепежных элементов опалубки);
- стены и внутренние перегородки оштукатурены гипсовой смесью;
- полы: выравнивающая стяжка;
- установлена входная металлическая дверь;
- внутриквартирные дверные проемы в соответствии с проектом без установки дверных блоков;
- установлены металлопластиковые окна и балконные двери в наружных стенах, остекление лоджий (балконов) согласно проекту;

- водопровод и канализация: установлены приборы учета холодной и горячей воды, без трубной разводки по квартире и без установки сантехнических приборов;
- электроснабжение: электросчетчик с автоматами и устройством защитного отключения в этажном распределительном щите, внутриквартирная электропроводка выполнена по проекту;
- отопление: выполнена разводка по квартире с установкой радиаторов и прибора учета тепла (теплосчетчика);
- высота потолков 2,70м.
- межкомнатные перегородки согласно проекта.

7.6. Передать Участнику долевого строительства все документы, необходимые для регистрации права собственности на Квартиру.

7.7. Исполнение обязательств застройщика по передаче квартиры участнику долевого строительства по настоящему договору в соответствии с Законом 214-ФЗ обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче квартиры по договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче квартиры по договору (далее — договор страхования) со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании.

7.8. Застройщик ознакомил участника долевого строительства с условиями страхования, а также сведениями о страховой организации, которая осуществляет страхование гражданской ответственности застройщика. Участник долевого строительства настоящим подтверждает, что ознакомлен с условиями Договора страхования и Правил страхования, утвержденных Страховщиком, и согласен с ними.

8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Участник долевого строительства обязан Уплатить Цену Договора в сроки и в порядке, установленном настоящим Договором.

8.2. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, Участник долевого строительства обязан подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору.

8.3. Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи в порядке, установленном настоящим Договором.

8.4. После передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, Участник долевого строительства обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекте недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Объекта недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, прилегающей территории, а так же заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном Объекте недвижимости.

8.5. Уклонение Участником долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставление коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости.

8.6. Передать совместно с представителем Застройщика настоящий Договор с комплектом необходимых документов на государственную регистрацию в соответствующий территориальный орган регистрации прав по месту нахождения Объекта недвижимости.

8.7. В случае осуществления ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство Квартиры, Участник долевого строительства обязан произвести соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах. В противном случае он несёт самостоятельную ответственность за негативные последствия, связанные с этим.

8.8. Участник после передачи Объекта Застройщиком заключить с Управляющей организацией договор на оказание услуг и проведение работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома и на оплату коммунальных услуг.

8.9. После принятия Объекта по передаточному акту Участник самостоятельно несет расходы по перечислению обслуживающей организации платы за содержание и ремонт помещений Объекта, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержание, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также платы за коммунальные услуги.

9. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

9.1. Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

9.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительно-техническим нормам и правилам, является Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

9.3. В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в п. 9.1 настоящего договора обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, 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.

9.4. В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный участником долевого строительства разумный срок участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов.

9.5. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании акта приема-передачи, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в месячный срок с момента уведомления его Участником долевого строительства об этих недостатках. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи.

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

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

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

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

10.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

10.3. Помимо оснований досрочного прекращения действия настоящего Договора, предусмотренных законодательством РФ, расторжение настоящего Договора до истечения срока его действия возможно в следующих случаях:

10.3.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 9.3 настоящего договора;
- существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;
- в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

10.3.2. По требованию участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома, в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации строящегося многоквартирного дома, в состав которого входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, которое может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади;
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома;
- в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

10.4. В случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

10.5. В случае, если в соответствии с 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 статьей 9 Закона 214-ФЗ.

10.6. В случае, если в соответствии с 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 статьей 9 Закона 214-ФЗ.

10.7. В случае одностороннего отказа одной из сторон 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.

10.8. В случае расторжения настоящего договора по инициативе Участника либо одностороннего отказа Участника от исполнения настоящего договора, Участник выплачивает Застройщику штраф в размере 10% (десяти) процентов от Цены настоящего договора, при этом Застройщик возвращает Участнику фактически полученные от него денежные средства в рублях РФ за вычетом суммы штрафа в течение 30 (тридцати) банковских дней. Условия расторжения договора могут быть оговорены сторонами в Соглашении о расторжении договора.

10.9. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон.

11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

11.1. В соответствии с п.1 ст.13 ФЗ № 214–ФЗ с момента государственной регистрации настоящего Договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) Объекта недвижимости, в составе которого будут находиться Объекты долевого строительства, земельный участок, указанный в Разделе 1 настоящего Договора, принадлежащий Застройщику на праве аренды, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Объект недвижимости (далее - Предмет залога). В Предмет залога не входят находящиеся или строящиеся на указанном земельном участке иные, чем Объект недвижимости здания, сооружения и объекты недвижимого имущества, принадлежащие Застройщику или третьим лицам, а также не предусмотренные проектной документацией строящегося Объекта недвижимости принадлежности и неотделимые улучшения Предмета залога.

11.2. Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться Предметом залога без согласия участника долевого строительства, а именно осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на земельном участке, а также осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка, с целью определения части земельного участка, занятого Объектом недвижимости и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества, разделением земельного участка путем его межевания, за исключением случая, когда получение согласия залогодержателей на пользование и распоряжение Предметом залога прямо предусмотрено ФЗ № 214-ФЗ.

11.3. С даты получения застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строительство (создание) которого было осуществлено с привлечением денежных средств участников долевого строительства, до даты передачи объекта долевого строительства, такой объект долевого строительства считается находящимся в залоге у участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав данного многоквартирного дома и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения застройщиком указанного разрешения.

11.4. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности участника долевого строительства на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

11.5. Участник долевого строительства вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора, при условии письменного согласования Застройщиком такой уступки, безосновательный отказ Застройщика в согласовании договора уступки не допускается. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания акта приема-передачи.

11.6. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

11.7. Участник не возражает против раздела земельного участка с кадастровым номером 23:37:0104015:2844, принадлежащий Застройщику на праве аренды на основании Договора о передаче прав и обязанностей от 28.11.2016года по договору аренды земельного участка № 3700006550 от 18.11.2014г., зарегистрированного в Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Краснодарскому краю 15.12.2016 г. за №23-23/026-23/026/008/2016-43513, в результате, которого земельный участок, предназначенный под строительство указанного Многоквартирного дома, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г.Анапа, ул. Парковая, д.33 будет выделен в самостоятельный участок с присвоением отдельного кадастрового номера.

11.8. Участник не возражает против замены предмета залога, в результате которой заложенным (обремененным) будет вновь образованный земельный участок, отведенный под строительство указанного Многоквартирного дома, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г г.Анапа, ул. Парковая, д.33.

11.9. Настоящим Участник подтверждает свое согласие на исключительную компетенцию Застройщика в вопросах ведения, финансирования и окончание строительства

11.10. В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных" Участник дает согласие на обработку и использование персональных данных Участника, а также передачу в последующем в управляющую компанию.

12. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

12.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ.

12.2. Застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 10.3.1 настоящего договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 10.3.2 настоящего договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата застройщиком участнику долевого строительства.

Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере. Если в течение соответствующего установленного срока участник долевого строительства не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных участником долевого строительства 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, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

12.3. В случае наличия оснований для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора, предусмотренных п. 10.5-10.6 настоящего 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. 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.

12.4. В случае одностороннего отказа застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным п. 10.5-10.6 настоящего 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.

12.5. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта 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. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

12.6. 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.

12.7. В случае безосновательного одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику штраф в размере 10 (десяти) процентов от цены Договора, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора.

12.8. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом № 214-ФЗ и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

12.9. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных (определение далее) обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

"Форс-мажор" означает:

- любой мятеж, бунт, общественные беспорядки или военные действия в государственном масштабе;
- пожары, наводнения или другие стихийные и природные бедствия, непосредственно влияющие на ход строительства;
- любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

Сообщение о наступлении форс-мажорных обстоятельств 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 наличие форс-мажорных обстоятельств.

12.10. В случае возникновения форс-мажорных обстоятельств сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 6 (шести) месяцев, любая из Сторон имеет право отказаться от исполнения настоящего Договора, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет права на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого отказа.

12.11. После подписания передаточного акта Объекта, Участник несет ответственность за соблюдение действующих правил по безопасной эксплуатации внутридомовых (внутриквартирных) электроустановок, водоснабжающего оборудования, а также несет ответственность за соблюдение технических норм и правил эксплуатации жилого фонда.

12.12. В случае нарушения предусмотренного настоящим договором срока передачи Участнику Объекта вследствие уклонения Участника от подписания передаточного акта застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по договору.

12.13. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

13. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

13.1. Уступка Участником прав требований по настоящему договору иному лицу допускается только после полной уплаты им Застройщику Цены настоящего договора.

13.2. О государственной регистрации перехода прав по настоящему договору Участник в 10 (десяти) дневный срок со дня регистрации договора уступки права обязан в письменной форме уведомить Застройщика.

13.3. Уступка прав по настоящему договору подлежит государственной регистрации.

13.4. Уступка Участником прав требования по настоящему договору иному лицу допускается только при условии письменного согласия Застройщика, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Застройщику Участником.

13.5. Стороны договорились, что уступка Участником прав требования к Застройщику по неустойке, процентов за пользование чужими денежными средствами, в том числе процентов по кредиту на приобретение объекта, указанного в п.1.4. настоящего договора, и

иным штрафным санкциям допускается только с письменного согласия Застройщика. Стороны соглашаются, что личность Участника долевого строительства имеет существенное значение для Застройщика и с иным лицом, не отвечающим требованиям Застройщика в части платежеспособности и добросовестности, настоящий договор не был заключен Застройщиком. Учитывая вышеизложенное, руководствуясь пунктом 1 статьи 11 Закон №214-ФЗ, пунктом 2 статьи 382 Гражданского кодекса РФ, стороны пришли к соглашению о том, что уступка Участником долевого строительства права требования по неустойке, процентов за пользования чужими денежными средствами, в том числе процентов по кредиту на приобретение объекта, указанного в п.2.4.1. настоящего договора, и иным штрафным санкциям к Застройщику по настоящему договору не допускается без письменного согласия Застройщика, в выдаче которого Застройщик вправе отказать без каких либо ограничений в принятии Застройщиком такого решения.

13.6. В случае совершения Участником уступки права требования по неустойке и иным штрафным санкциям по настоящему Договору без согласия Застройщика, Участник оплачивает Застройщику штраф в размере тридцать процентов от цены договора.

14. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

14.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

14.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

14.3. В случае не достижения согласия в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд по месту нахождения объекта долевого строительства.

15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

15.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 10 дней извещать друг друга.

15.3. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по настоящему Договору переходят к наследникам Участника долевого строительства.

15.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме. Дополнительные соглашения должны быть скреплены подписями сторон, печатью Застройщика и зарегистрированы в установленном законодательством РФ порядке. Дополнительные соглашения будут являться неотъемлемой частью настоящего Договора.

15.5. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, оплачиваются Участником долевого строительства.

15.6. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

15.7. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 – План.

16. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик: **Участник долевого строительства:**

СК «Каскад» (ООО)

353454, РФ, Краснодарский край,
г. Анапа, ул. Лермонтова, д.118
ИНН 2301089398 КПП 230101001
Р/с 40702810703250000201
Краснодарский РФ АО «Россельхозбанк» г. Краснодар
БИК 040349536
к/с 30101810700000000536

Директор

_____В.В. Атмачьян _____