

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

г. Краснодар

«___» ____ 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «МВ Стил-Юг», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Шаповалова Александра Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Гражданин(нка) РФ _____** ФИО _____ года рождения, пол – _____, место рождения: _____, паспорт _____, выданный _____, дата выдачи _____, код подразделения _____, адрес регистрации: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, далее именуемые «**Стороны**», в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 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 именуется Закон 214-ФЗ), заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту именуется «**Договор**») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить: **объект капитального строительства «Жилой дом по ул. Валерия Гассия – ул. Автолюбителей микрорайона №6 в Почтовом жилом районе г. Краснодара»** (далее – «Дом») на земельном участке площадью 21 000 кв.м с кадастровым номером 23:43:04 27 001:0038, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, улица имени Валерия Гассия, 2 в Карасунском внутригородском округе, (далее – «Дом») и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать **объект долевого строительства** в составе Дома Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену в предусмотренный Договором срок и принять Объект долевого строительства.

1.2. Застройщик осуществляет строительство указанного многоквартирного жилого дома в соответствии с положениями Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – ФЗ №214 от 30.12.2004г.), на основании договора уступки прав и обязанностей от 26 октября 2017г. по договору аренды земельного участка № 4300023147 от 20.09.2017г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю за № 23:43:0427001:38-23/001/17-86 от 01.11.2017г. и соглашения о внесении изменений от 06.08.2020г. в договор аренды земельного участка от 20.09.2017г. №4300023147, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю за №23:43:0427001:38-27/020/2020-1225 от 31.08.2020г., на основании Разрешения на строительство № RU 23306000-2020-р от 16.12.2011г. в редакции Приказа №348 от 23.11.2017г. «О внесении изменения в разрешение на строительство от 16.12.2011г. № RU 23306000-2020-р».

1.3. **Объектом долевого строительства** (далее - «Объект») по настоящему договору является следующее **жилое помещение:**

квартира № _____, этаж – __, подъезд – __, жилых комнат – __, проектная площадь:

квартиры (общая/жилая) – _____ кв. м.,

кухни – _____ кв.м.,

прихожей – _____ кв.м.,

сан/узла – _____ кв.м.

лоджии (общая/с понижающим коэффициентом 0,5) – _____ кв. м.,

общая площадь: всего/с понижающим коэффициентом площади лоджии – _____ кв. м.

Объект долевого строительства - квартира передается Участнику долевого строительства со следующими элементами внутренней отделки и комплектацией: полы - стяжка, стены – предчистовая отделка штукатуркой, входная дверь - металлическая, окна и двери на балкон – МПИ, водоснабжение холодное и горячее – стояки с запорами и с установкой поквартирных счетчиков, канализация – стояки,

теплоснабжение – внутриквартирная разводка с отопительными приборами, слаботочные сети – ввод сетей в квартиру без внутриквартирной разводки, система электроснабжения – внутриквартирная разводка с установкой поквартирных счетчиков без установки электроприборов.

1.4. Основные характеристики Дома (в соответствии с проектной документацией):

Этажность – секции 6-10 - 18 этажей, включая подвал и технический этаж; секция 5 – 5 этажей, включая подвал.

Общая площадь дома - 36044,62 кв.м..

Материал наружных стен – ячеистобетонные блоки, с укладкой плитного утеплителя, кирпичной облицовкой.

Конструктивная схема блок-секций – монолитный железобетонный каркас.

Класс энергоэффективности – В (Высокий).

Сейсмостойкость – 7 баллов.

1.5. Расположение частей Объекта (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас по отношению друг к другу, местоположение Объекта на этаже Дома указано на Плате объекта долевого строительства, являющемся неотъемлемой частью Договора (Приложение № 1 к договору).

1.6. Указанные в пунктах 1.3. – 1.4. Договора площади в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ могут отличаться от фактических площадей, определенных по данным замера технической инвентаризации после ввода Дома в эксплуатацию. Окончательные площади Объекта указываются в передаточном акте, подписываемом Сторонами при передаче Застройщиком Объекта Участнику долевого строительства.

1.7. Застройщик гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц Объекта на дату заключения настоящего Договора.

1.8. Право собственности Участника долевого строительства на Объект возникает с момента государственной регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

1.9. Состав общего имущества Дома, на которое у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности, указан в проектной декларации на сайте Застройщика <http://www.aviator-krd.ru>.

1.10. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией, включающей в себя информацию о Застройщике, о проекте строительства Дома. Участником долевого строительства получены от Застройщика сведения о способах обеспечения обязательств по передаче Участнику долевого строительства Объекта, являющегося жилым помещением, иная информация, предоставленная в соответствии с требованиями Закона 214-ФЗ.

2. Цена договора

2.1. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта. На момент заключения настоящего договора цена Договора установлена в размере _____ (_____) **рублей 00 копеек, НДС не облагается.** Стоимость 1 кв.м. на дату заключения Договора составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек, НДС не облагается.**

2.2. Оплата Участником долевого строительства цены Договора производится в следующем порядке:

- сумму в размере _____ (_____) **рублей** – Участник долевого строительства оплачивает за счет собственных средств в течение 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю;
- - сумму в размере _____ (_____) **рублей** – Участник долевого строительства оплачивает за счёт кредитных средств, предоставляемых Банком _____, далее – «Банк», являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление

банковских операций № _____, местонахождение _____, почтовый адрес _____; кор/счет № _____, ИНН _____, БИК _____, на основании Кредитного договора № _____ от «__» _____ 201__ г. (далее - «кредитный договор»), заключенного в г. Краснодаре между Банком и Участником долевого строительства.

2.3. Оплата цены Договора осуществляется Участником долевого строительства путем безналичного перечисления на расчетный счет Застройщика, указанный в Договоре. Обязательства Участника долевого строительства по оплате цены Договора считаются исполненными в момент поступления денежных средств в полном объеме на расчетный счет Застройщика.

2.4. Цена Договора не подлежит изменению после его заключения, в том числе, при наличии расхождения окончательных размеров площадей Объекта с проектными размерами, предусмотренными п. 1.3 настоящего договора по результатам обмера по данным технической инвентаризации.

2.5. В случае нарушения Участником долевого строительства установленного пунктом 2.2. Договора срока оплаты цены Договора Участник долевого строительства обязан уплатить 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 (ч.6 ст.5 Закона 214-ФЗ). Неустойка должна быть уплачена Участником долевого строительства по безналичному расчету в течение срока, указанного в требовании (претензии) Застройщика.

2.6. Просрочка Участником долевого строительства внесения оплаты цены Договора в течение более чем 2 (два) месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ст.9 Закона 214-ФЗ.

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 является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ст.9 Закона 214-ФЗ. Систематическим является нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение 12(двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2(два) месяца.

2.7. Участник долевого строительства оплачивает государственную пошлину за государственную регистрацию Договора в размере, установленном законодательством о налогах и сборах. Участник долевого строительства за свой счет оплачивает расходы по оформлению документов кадастрового учета и технической инвентаризации Объекта, государственной регистрации права собственности на Объект. Указанные в настоящем пункте расходы не входят в цену Договора, оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно по мере необходимости.

3. Срок и порядок передачи Объекта Участнику долевого строительства

3.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект в срок, установленный Договором, не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, при условии выполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате цены Договора в размере, определенном пунктом 2.1. Договора.

3.2. Планируемый срок получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию – **16 декабря 2021 года.**

3.3. Срок передачи Объекта Участнику долевого строительства – **1-е полугодие 2022 года.**

3.4. В случае нарушения срока передачи Объекта, установленного пунктом 3.3. Договора, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства, исполнившему в полном объеме обязательство по уплате цены Договора, 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, указанная неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

3.5. Застройщик имеет право досрочно исполнить обязательства по введению Дома в эксплуатацию и передаче Объекта Участнику долевого строительства.

3.6. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами передаточному акту. В передаточном акте указываются дата передачи, основные характеристики Объекта, иная информация по усмотрению Застройщика.

3.7. К передаточному акту прилагается Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта и содержит необходимую и достоверную информацию о правилах и условиях эффективного и безопасного использования Объекта, сроке службы Объекта и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее по тексту – Инструкция по эксплуатации Объекта).

3.8. Застройщик не менее чем за месяц до наступления указанного в пункте 3.3. Договора срока передачи Объекта обязан в установленном Законом 214-ФЗ порядке направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Дома и о готовности Объекта к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных Законом 214-ФЗ и Договором.

3.9. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о готовности Объекта к передаче.

3.10. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта в установленный пунктом 3.9. Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в ч.5 ст.8 Закона 214-ФЗ) Застройщик, в соответствии с ч.6 ст.8 Закона 214-ФЗ, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта по истечении 10 (десять) рабочих дней со дня, предусмотренного пунктом 3.3. Договора. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта.

3.11. В случае, если вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта нарушается срок передачи Объекта, установленный пунктом 3.3. Договора, Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по Договору.

3.12. В случае, если строительство Дома не может быть завершено в установленный пунктом 3.3. Договора срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Указанная информация направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении либо вручается Участнику долевого строительства лично под расписку. Участник долевого строительства обязан в течение 3 (трех) рабочих дней после получения такого предложения прибыть в офис Застройщика, подписать дополнительное соглашение к Договору об изменении сроков и обеспечить подачу необходимых документов в регистрирующий орган для государственной регистрации указанного дополнительного соглашения. В случае отсутствия возможности прибытия в офис Застройщика в указанный срок, Участник долевого строительства обязан направить в адрес Застройщика информацию о согласии на изменение срока передачи Объекта, а также указать срок, в течение которого он прибывает для подписания дополнительного соглашения. Указанная информация должна быть направлена Участником долевого строительства любым из возможных способов, позволяющих подтвердить получение ее Застройщиком.

3.13. В случае неподписания Участником долевого строительства дополнительного соглашения, указанного в пункте 3.12. Договора, в установленный Договором срок либо при поступлении в адрес Застройщика уведомления об отсутствии адресата по адресу, указанному в Договоре, предложение об изменении срока передачи Объекта считается согласованным Сторонами.

3.14. Стороны определили, что в случае неисполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате цены Договора в полном объеме, а также обязательства по уплате Застройщику неустойки, предусмотренной пунктом 2.5. Договора, до момента наступления срока передачи Объекта, предусмотренного пунктом 3.3. Договора, Застройщик, направивший Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Дома и о готовности Объекта к передаче, имеет право не передавать Объект Участнику долевого строительства, на основании норм ч.2 ст.12 Закона 214-ФЗ, ст.359 Гражданского кодекса РФ, до тех пор, пока обязательства по оплате цены Договора и уплате неустойки не будут исполнены Участником долевого строительства в полном объеме.

При этом Застройщик не считается просрочившим исполнение обязательства по передаче Объекта, поскольку неисполнение им данного обязательства вызвано неисполнением Участником долевого строительства своих обязательств.

3.15. Пункт 3.14. Договора применяется, если ранее Застройщиком не было реализовано свое право на односторонний отказ от исполнения Договора, предусмотренное пунктом 2.6. Договора.

4. Гарантийный срок на Объект

4.1. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Участнику долевого строительства, либо со дня составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта (пункт 3.10. Договора).

4.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта. Принадлежность оборудования к технологическому и инженерному определяется Инструкцией по эксплуатации Объекта либо проектной документацией на Дом.

4.3. В случае, если Объект построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов, приведшими к ухудшению качества Объекта или с иными недостатками, которые делают Объект непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. В соответствии с ч.2 ст.7 Закона 214-ФЗ Стороны предусмотрели указанное требование в качестве единственного допустимого по Договору способа защиты Участником долевого строительства своих интересов, нарушенных выявлением недостатков Объекта. Способы, указанные в пунктах 2 и 3 части 2 статьи 7 Закона 214-ФЗ, Участником долевого строительства применяться не могут.

4.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта, с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока.

4.5. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) Объекта в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично требований в согласованный срок, Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

4.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта 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 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 возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации Объекта правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5. Способы обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по Договору

5.1. С момента государственной регистрации Договора у Участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства Дома, в составе которого будут находиться Объекты, земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности или право аренды на указанный земельный участок, и строящийся на этом земельном участке Дом.

Указанным залогом обеспечивается исполнение Застройщиком возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ и (или) Договором.

6. Ответственность Сторон, Форс-Мажор

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых в данных условиях обстоятельств, возникших после заключения настоящего договора. К форс-мажорным обстоятельствам относятся: стихийные бедствия, войны, блокады, забастовки, изменение законодательства РФ, запреты органов власти, другие чрезвычайные обстоятельства, препятствующие исполнению сторонами своих обязательств. Наступление форс-мажорных обстоятельств приостанавливает исполнение сторонами обязательств по договору на период действия данных обстоятельств и устранения их последствий. Если обстоятельства непреодолимой силы продлятся более трех месяцев, стороны обязаны принять решение о дальнейшем действии или прекращении договора.

7. Особые условия

7.1. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта (либо составления одностороннего акта в порядке, определенном Законом 214-ФЗ и Договором).

7.2. Обязательства Участника долевого строительства по Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме цены Договора и подписания Сторонами передаточного акта.

7.3. Участник долевого строительства осведомлен о необходимости строительства объектов инженерной инфраструктуры для обеспечения возводимого Дома энергоресурсами, водоснабжением, канализацией, в связи с чем выражает свое согласие на раздел земельного участка, указанного в пункте 1.1. Договора или выдел земельного участка из земельного участка, указанного в пункте 1.1. Договора, образование земельного участка, в отношении которого у участника долевого строительства в соответствии с жилищным законодательством, земельным законодательством возникнет в будущем доля в праве общей долевой собственности, из земельного участка, на котором осуществляется строительство.

На основании ст. 345 Гражданского кодекса РФ Участник долевого строительства при подписании Договора выражает свое согласие на изменение характеристик предмета залога в виде права аренды Застройщика в отношении земельного участка, указанного в п.1.1. Договора, при условии, что изменение площади земельного участка, право аренды на который являются предметом залога, связано с необходимостью строительства либо реконструкции объектов инженерной инфраструктуры согласно проектной документации.

Стороны пришли к соглашению, что залог в пользу Участника долевого строительства не будет распространяться на иные, за исключением Дома, здания, строения и сооружения, возведенные на земельном участке, указанном п. 1.1 настоящего договора.

7.4. Участник долевого строительства не вправе производить изменения планировки Объекта и фасада Дома, замены конструкций и назначения помещений до ввода Дома в эксплуатацию.

7.5. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на изменение адреса (местоположения) земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего договора. В случае изменения адреса земельного участка, новый адрес будет указываться в передаточном акте при передаче Объекта Участнику долевого строительства после ввода Дома в эксплуатацию.

7.6. Застройщик имеет право самостоятельно в порядке, определенном нормативными актами Российской Федерации, без согласования с Участниками долевого строительства, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, за исключением Объекта, являющегося предметом настоящего договора.

В случае, если по окончании строительства Дома в соответствии с проектной документацией и условиями Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые считаются в качестве дополнительного вознаграждения Застройщика.

7.7. Застройщик без доверенности ведет общие дела по строительству Дома и совершает все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами.

7.8. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на передачу в собственность специализированным (эксплуатирующим) организациям построенных (реконструированных) за счет средств участников долевого строительства в границах земельного участка, правообладателем которого является Застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Дома к таким сетям, если их строительство (реконструкция) предусмотрено соответствующей проектной документацией.

7.9. С момента передачи Объекта Участнику долевого строительства (либо со дня составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта) обязанность охраны, оплаты за содержание Объекта (в том числе коммунальных услуг, расходов по эксплуатации и техническому обслуживанию общего имущества Дома, пропорционально своей доле) переходят к Участнику долевого строительства.

7.10. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта в установленный пунктом 3.9. Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в ч.5 ст.8 Закона 214-ФЗ), Участник долевого строительства обязан оплатить (возместить Застройщику) все понесенные расходы по оплате затрат по обеспечению Объекта энергоресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Дома соразмерно его доле в праве собственности на общее имущество Дома за период с момента истечения срока, установленного Договором для подписания передаточного акта, до момента фактической передачи Объекта либо составления Застройщиком одностороннего акта.

7.11. Участник долевого строительства обязуется сдать документы на государственную регистрацию права собственности на Объект в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания передаточного акта и после получения выписки, подтверждающей проведение государственной регистрации права, представить ее копию Застройщику в течение 3 (трех) рабочих дней.

8. Расторжение Договора

8.1. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также в одностороннем внесудебном порядке либо по решению суда в случаях, определенных законодательством РФ.

8.2. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта в срок, превышающий п.3.3. настоящего договора;

2) в иных случаях, установленных Законом 214-ФЗ.

8.3. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, установленных Законом 214-ФЗ.

8.4. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных пунктом 2.6. Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через 30 (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. Указанное предупреждение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства указанного предупреждения 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.

8.5. 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.

8.6. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

9. Прочие условия

9.1. Настоящий договор считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации уполномоченным регистрирующим органом и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по Договору.

9.2. Стороны обязаны осуществить подготовку и сдачу в уполномоченный регистрирующий орган всех документов, необходимых и достаточных для государственной регистрации Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора.

9.3. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они оформлены в письменном виде, подписаны уполномоченными представителями обеих сторон и зарегистрированы в установленном законом порядке, за исключением случаев иного порядка изменения условий Договора, предусмотренных Договором (пункт 3.13.).

9.4. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору третьему лицу допускается после уплаты им Застройщику цены договора полностью или одновременно с переводом долга на третье лицо.

9.5. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены договора Застройщику (полностью или в части) уступка Участником долевого строительства права требований по договору третьему лицу допускается одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в установленном законом порядке. Расходы по регистрации соответствующих изменений несут Участник долевого строительства и (или) Новый участник долевого строительства.

9.6. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается после государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи объекта.

9.7. Участник долевого строительства (Цедент) обязан уведомить Застройщика об уступке права требования (цессии) по настоящему договору Новому участнику долевого строительства (Цессионарий) в течение 10 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки права требования (цессии), заключенного между Участником долевого строительства и Новым участником долевого строительства, путем направления одного экземпляра оригинала договора уступки права требования (цессии) Застройщику.

9.8. В случае невыполнения Участником долевого строительства требований п. 9.7. настоящего договора передача Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства считается надлежащим выполнением Застройщиком своей обязанности по передаче объекта долевого строительства по настоящему договору.

9.9. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, стороны будут разрешать путем переговоров. Обязателен досудебный претензионный порядок урегулирования споров, при котором сторона, получившая претензию с приложением документов, обосновывающих требования, обязана направить мотивированный ответ в течение 30 (тридцать) дней с даты получения претензии. В случае недостижения соглашения, спор подлежит рассмотрению в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

9.10. Все уведомления, направляемые Сторонами друг другу в связи с заключением и исполнением Договора, должны быть направлены по почтовому адресу Стороны, указанному в Договоре, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо вручены лично Стороне (либо ее уполномоченному представителю) под расписку.

9.11. Участник долевого строительства подтверждает, что указанный в Договоре почтовый адрес является актуальным и надлежащим адресом для отправления корреспонденции Застройщиком Участнику долевого строительства в необходимых случаях. Участник долевого строительства обязуется сообщить Застройщику об изменении адреса и иных персональных данных, указанных в Договоре, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента такого изменения, и несет риск наступления неблагоприятных последствий, вызванных неисполнением Участником долевого строительства данного обязательства. При невыполнении указанной обязанности Участник долевого строительства несет риск неблагоприятных последствий в случае неполучения корреспонденции, при этом извещения (уведомления), направленные Застройщиком по указанным в Договоре реквизитам, считаются надлежащими.

9.12. Изменение какой-либо информации о Застройщике отражается Застройщиком на его официальном сайте в срок и порядке, установленном законодательством.

9.13. По вопросам, не урегулированным настоящим договором, стороны руководствуются нормами действующего законодательства РФ.

9.14. Участник долевого строительства подтверждает, что Договор при подписании им прочитан и изучен, все условия Договора ему понятны, содержание норм законодательства РФ, на которые сделаны ссылки в Договоре, Участнику долевого строительства известно. Участник долевого строительства подтверждает, что при подписании Договора обладает дееспособностью в полном объеме, способен понимать значение своих действий и руководить ими, Договор не является для него сделкой, совершенной под влиянием заблуждения, насилия, угрозы или обмана, Договор не является для Участника долевого строительства кабальной сделкой, вынужденно совершенной на крайне невыгодных условиях вследствие стечения тяжелых обстоятельств.

9.15. Настоящий договор составлен и подписан в 4 (четырёх) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых один – передается Застройщику, один экземпляр – Участнику долевого строительства, третий экземпляр - для органа, осуществляющего государственную регистрацию Договора, четвертый – бынку.

9.16. К настоящему договору прилагается и является его неотъемлемой частью Приложение № 1.

10. Адреса, реквизиты и подписи сторон:

<p>«Застройщик»: Общество с ограниченной ответственностью «МВ Стил-Юг» 350020, г. Краснодар, ул. Рашилевская, 179/1 ИНН 2310155777 КПП 230801001 р/ счет 40702810926020004079 ФИЛИАЛ "РОСТОВСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК" кор.счет: 30101810500000000207 БИК 046015207</p> <p>Директор</p> <p>_____ / А.А Шаповалов/</p>	<p>«Участник долевого строительства»: _____ года рождения, пол – _____, место рождения : _____, паспорт _____, выданный _____, дата выдачи _____, код подразделения _____, адрес регистрации _____</p> <p>Тел: _____</p> <p>_____ / _____ /</p>
---	---

Приложение № 1 к Договору долевого участия № _____ от _____ 2021 года

**Объект капитального строительства «Жилой дом по ул. Валерия Гассия – ул. Автолюбителей
микрорайона №6 в Почтовом жилом районе г. Краснодара»**

Этажность – секции 6-10 - 18 этажей, включая подвал и технический этаж; секция 5 – 5 этажей, включая подвал.

Общая площадь дома - 36044,62 кв.м..

Материал наружных стен – ячеистобетонные блоки, с укладкой плитного утеплителя, кирпичной облицовкой.

Конструктивная схема блок-секций – монолитный железобетонный каркас.

Класс энергоэффективности – В (Высокий).

Сейсмостойкость – 7 баллов.

План объекта долевого строительства Квартира № _____, ___ этаж, _____ подъезд

Назначение помещения: жилое

квартиры (общая/жилая) – _____ кв. м.,

кухни – _____ кв.м.,

прихожей – _____ кв.м.,

сан/узла – _____ кв.м.

лоджии (общая/с понижающим коэффициентом 0,5) – _____ кв. м.,

общая площадь Объекта: всего/с понижающим коэффициентом площади лоджии – _____ кв. м.

Подписи сторон:

<p>«Застройщик»: Общество с ограниченной ответственностью «МВ Стил-Юг» Директор</p> <p>_____/ А.А Шаповалов/</p>	<p>«Участник долевого строительства»:</p> <p>_____/ _____/</p>
---	---