

**ДОГОВОР УЧАСТИЯ
В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № Ж-ЛИТЕР/ПД/УКН/ЭТ/2018**

город Краснодар

«» апреля 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «ГИК» (ИНН: 2311134226, ОГРН: 1112311003067), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Кубасова Максима Игоревича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гр. РФ _____, пол женский, _____ года рождения, место рождения: _____, гражданство: РФ, паспорт Гр. Российской Федерации: серии: _____ № _____, выдан: _____, дата выдачи: _____ года, код подразделения: _____, зарегистрирована по адресу: РФ, _____, именуемая в дальнейшем «Участник Долевого строительства», с другой Стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – "Договор") о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Для целей настоящего Договора используемые термины имеют следующее значение:

1.1.1. «Застройщик» – юридическое лицо, осуществляющее строительство «Многоэтажных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями по ул. им. Евгении Жигуленко в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодара» и владеющее на праве собственности земельным участком площадью 26 995 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов – жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения: многоэтажные жилые дома, кадастровый номер: 23:43:0129001:30783, расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Евгении Жигуленко, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 04.10.2016 года, сделана запись регистрации № 23-23/001-23/001/011/2016-3789/2 и привлекающие денежные средства «Участников долевого строительства» в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 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» (далее: Закон о долевом строительстве) для строительства (создания) на этом земельном участке многоэтажного жилого дома (домов) на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.2. «Участник долевого строительства» – физическое (юридическое) лицо, заключившее Договор и вносящее денежные средства для строительства «Многоэтажного жилого дома» (домов), на условиях Договора.

1.1.3. «Многоэтажный жилой дом» – «Многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями в г. Краснодаре, на земельном участке по адресу: г. Краснодар, ул. им. Евгении Жигуленко с кадастровым номером 23:43:0129001:30783» (1, 2, 3 этапы строительства – многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями), площадь земельного участка 26 995 кв.м.:

- 1 этап строительства Литер «1» - площадь застройки 3121,21 кв.м., этажность 17, количество этажей 18, в том числе подземных 1, этажность пристроенной части 2, общая площадь здания 34 603,87 кв.м., площадь квартир 23 683,6 кв.м., общая площадь квартир (с учетом летних помещений) 25 302,24 кв.м., количество квартир всего 478 шт., в том числе: 1-комнатных 208 шт., 2-комнатные 222 шт., 3-комнатных 48 шт., строительный объем всего 115 268,67 куб.м., в том числе ниже отм. 0.000-2080,08 куб.м., общая площадь встроенно-пристроенных помещений (офисы) 2 506,63 кв.м., общая площадь встроенных помещений (помещения физкультурно-досугового назначения) 642,93 кв.м.; инженерное сооружение: блочная двухтрансформаторная подстанция 2БКТП 2х1600кВА;

- 2 этап строительства Литер «2» - площадь застройки – 3 283,56 кв.м., этажность 17, количество этажей 18, в том числе подземных 1, этажность пристроенной части 2, общая площадь здания 35 167,84 кв.м., площадь квартир 23 683,6 кв.м., общая площадь квартир (с учетом летних помещений) 25 302,24 кв.м., количество квартир всего 478 шт., в том числе: 1-комнатных 208 шт., 2-комнатные 222 шт., 3-комнатных 48 шт., строительный объем всего 115 268,67 куб.м., в том числе ниже отм. 0.000-2080,08 куб.м., общая площадь встроенно-пристроенных помещений (офисы) 2 763,12 кв.м., общая площадь встроенных помещений (помещения физкультурно-досугового назначения) 642,93 кв.м.;

- 3 этап строительства Литер «3» - площадь застройки – 3 121,21 кв.м., этажность 17, количество этажей 18, в том числе подземных 1, этажность пристроенной части 2, общая площадь здания 34 603,87 кв.м., площадь квартир 23 683,6 кв.м., общая площадь квартир (с учетом летних помещений) 25 302,24 кв.м., количество квартир всего 478 шт., в том числе: 1-комнатных 208 шт., 2-комнатные 222 шт., 3-комнатных 48 шт., строительный объем всего 115 268,67 куб.м., в том числе ниже отм. 0.000-2080,08 куб.м., общая площадь встроенно-пристроенных помещений (офисы) 3 102,59 кв.м., Литер «4»: площадь застройки 1 129,59 кв.м., этажность 2, количество этажей 2, общая площадь здания 1 185,77 кв.м., строительный объем всего 8 358,96 куб.м.,

расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, улица им. Евгении Жигуленко, строительство которого осуществляет «Застройщик» с привлечением денежных средств «Участника долевого строительства».

1.1.4. **Квартира** – объект долевого строительства, подлежащий передаче «Участнику долевого строительства» после получения разрешения на ввод в эксплуатацию «Многоэтажного жилого дома».

1.1.5. **Объект долевого строительства** – жилое или не жилое помещение, указанное в пункте 1.1.4 Договора, общее имущество в «Многоэтажном жилом доме», подлежащее передаче «Участнику долевого строительства» после получения разрешения на ввод в эксплуатацию «Многоэтажного жилого дома» и входящие в состав указанного «Многоэтажного жилого дома», создаваемое также с привлечением денежных средств «Участника долевого строительства». У «Участника долевого строительства» при возникновении права собственности на «Квартиру» одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в «Многоэтажном жилом доме», которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на «Квартиру».

1.1.6. **Земельный участок** – земельный участок, на котором «Застройщик» осуществляет строительство «Многоэтажного жилого дома».

Земельный участок принадлежит «Застройщику» на праве собственности.

1.1.7. **Инвестиционная площадь** (Далее-Площадь) – площадь «Объекта долевого строительства», из расчета которой «Участником долевого строительства» производится оплата цены Договора участия в долевом строительстве, определенной соглашением «Сторон».

1.1.8. **Фактическая площадь** – площадь по результатам кадастровых работ (технической инвентаризации), проведенных по окончании строительства.

1.1.9. **Разрешение на ввод «Многоэтажного жилого дома» в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства «Многоэтажного жилого дома» в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного «Многоэтажного жилого дома» градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральном законе Российской Федерации от 30 декабря 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» (далее по тексту – «Закон о долевом участии»).

2.2. «Застройщик» обладает правом собственности в отношении земельного участка, предоставляемого «Застройщиком» для строительства «Объекта долевого строительства» на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 28.09.2016 г., о чем в Едином Государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 04.10.2016 г. сделана запись о государственной регистрации права № 23-23/001-23/001/011/2016-3789/2. Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона с 04.10.2016 г. 11 месяцев (номер государственной регистрации № 23-23/01-23/001/011/2016-3790/1 от 04.10.2016г.).

2.2.1. Проектная декларация (включает в себя информацию о «Застройщике» и информацию о проекте строительства) опубликована «Застройщиком» на его официальном сайте www.gik-krd.ru.

2.2.2. Застройщик в целях страхования своей ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилых помещений по договору участия в долевом строительстве перед участниками долевого строительства заключил Генеральный договор № ГОЗ-169-6073/17 от «11» апреля 2017 г. с Обществом с Ограниченной Ответственностью «Страховая компания «РЕСПЕКТ»» (ООО «СК «РЕСПЕКТ»»). Место нахождения: 390023, Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина, д. 29, ИНН 7743014574, КПП 623401001, ОГРН 1027739329188, р/с 40701810100260000170 в ПАО БАНК ВТБ, к/с 30101810700000000187, БИК 044525187). Страховщик имеет лицензию на осуществление страхования СИ № 3492 от 19.01.2016 г.

2.3. 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.

2.4. Стороны подтверждают, что до подписания Договора «Участник Долевого строительства» ознакомился с содержанием документов в п. 2.2. настоящего Договора, в том числе с договором, указанным в подпункте 2.2.2. настоящего договора, полисом страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, условиями страхования указанной ответственности Застройщика.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И СРОК ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА

3.1. По настоящему Договору «Застройщик» обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить «Многоэтажный жилой дом», указанный в пункте 1.1.3. Договора, и после получения разрешения на ввод «Многоэтажного жилого дома» в эксплуатацию и передать в предусмотренный Договором срок «Участнику долевого строительства» «Объект долевого строительства», в том числе «Квартиру», в соответствии с характеристиками, которые определены в пункте 3.2. Договора и Приложении № 2 «Техническое описание Объекта долевого строительства», а

«Участник долевого строительства» обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях, предусмотренных Договором и принять «Объект долевого строительства» при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию «Многоэтажного жилого дома».

3.2. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у «Участника долевого строительства» возникает право собственности на «Объект долевого строительства», имеющий следующие характеристики:

- Условный номер		- Этаж		- Наличие балкона/лоджии	Подъезд	Литер
- Площадь (кв.м.)		- Количество комнат		Да		

3.3. Площадь, адрес, номер «Объекта долевого строительства» будут уточняться после сдачи объекта в эксплуатацию и получения результатов кадастровых работ (технической инвентаризации).

3.4. Срок начала строительства «14» сентября 2017 года, срок окончания строительства Объекта – в течение 2 (второго) квартала 2020 года, ориентировочный срок ввода в эксплуатацию Объекта - в течение 1 (одного) календарного месяца с даты окончания срока строительства.

3.5. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию «Многоэтажного жилого дома» при условии выполнения «Участником долевого строительства» своих обязательств по настоящему договору Застройщик обязуется передать «Объект долевого строительства» «Участнику долевого строительства» в течение 6 (шести) месяцев, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию «Многоэтажного жилого дома». При этом допускается досрочное исполнение «Застройщиком» обязательства по передаче «Объекта долевого строительства» «Участнику долевого строительства».

3.6. Характеристики внутренней отделки «Объекта долевого строительства» указаны в Приложении № 2 «Техническое описание Объекта долевого строительства».

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора с учетом балконов и лоджий, в том числе 1 % (один процент) – стоимость услуг «Застройщика», подлежащая уплате «Участником долевого строительства», на момент подписания составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается, в связи с применением упрощенной системы налогообложения.

Цена договора является суммой денежных средств на возмещение всех затрат на создание «Объекта долевого строительства» (включая инженерные изыскания, проектирование, проведение государственной экспертизы, строительство, подключение (технологическое присоединение) «Объекта долевого строительства» к сетям инженерно-технического обеспечения, отделку «Объекта долевого строительства» в соответствии с Приложением № 2 к Договору, расходы связанные с благоустройством территории, прилегающей к «Многоэтажному жилому дому», и другие затраты, связанные с созданием Многоэтажного жилого дома и «Объекта долевого строительства»).

4.2. Цена договора должна быть выплачена «Участником долевого строительства» в полном объеме в порядке и сроки, предусмотренные Договором и Приложением №3 «График платежей», являющимся неотъемлемой частью Договора. Цена договора подлежит уплате не ранее государственной регистрации настоящего договора.

Если иное не предусмотрено «Графиком платежей», «Участник долевого строительства» производит оплату путем наличного, безналичного расчета, и любыми другими способами, не запрещенными законодательством РФ, в срок, не превышающий 10 (десять) дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

4.3. Окончательный взаиморасчет Сторон, по настоящему Договору определяется исходя из уточненной «Фактической площади» передаваемой «Квартиры» и уточненной «Фактической площади» балкона и лоджии.

4.4. В случае если по итогам кадастровых работ (технической инвентаризации) «Фактическая площадь» «Квартиры» или «Фактическая площадь» балкона и лоджии «Квартиры» уменьшится до 1 кв.м. включительно, чем в Приложении №2 передаваемых «Участнику долевого строительства» по причинам, не связанным с внутренней отделкой и перепланировкой, «Участник долевого строительства» не вправе требовать соразмерного уменьшения общей цены Договора. Возврат денежных средств «Застройщиком» «Участнику долевого строительства» в пределах указанной уменьшенной площади (до 1 кв.м. включительно) не производится.

В случае если по итогам кадастровых работ (технической инвентаризации) «Фактическая площадь» «Квартиры» или «Фактическая площадь» балкона и лоджии «Квартиры» уменьшится более чем на 1 кв.м., чем в Приложении №2 передаваемых «Участнику долевого строительства» по причинам, не связанным с внутренней отделкой и перепланировкой, «Участник долевого строительства» вправе требовать соразмерного уменьшения общей цены Договора, исходя из стоимости за один квадратный метр в соответствии с п.4.6 настоящего Договора, умноженной на площадь уменьшения, но возникшую только свыше 1 кв.м.

4.5. В случае, если по итогам кадастровых работ (технической инвентаризации) «**Фактическая площадь**» «**Квартиры**» или «**Фактическая площадь**» балкона и лоджии «**Квартиры**» увеличится до 1 кв.м. включительно, чем в Приложении №2 передаваемых «**Участнику долевого строительства**» по причинам, не связанным с внутренней отделкой и перепланировкой, «**Застройщик**» не вправе требовать соразмерного увеличения общей цены Договора. Доплата денежных средств «**Участником долевого строительства**» «**Застройщику**» в пределах указанной увеличенной площади (до 1 кв.м. включительно) не производится.

В случае, если по итогам кадастровых работ (технической инвентаризации) «**Фактическая площадь**» «**Квартиры**» или «**Фактическая площадь**» балкона и лоджии «**Квартиры**» увеличится более чем на 1 кв.м., чем в Приложении №2 передаваемых «**Участнику долевого строительства**» по причинам, не связанным с внутренней отделкой и перепланировкой, «**Застройщик**» вправе требовать от «**Участника долевого строительства**» соразмерного увеличения общей цены Договора, исходя из стоимости за один квадратный метр в соответствии с п.4.6 настоящего Договора, умноженной на площадь увеличения, но возникшую только свыше 1 кв.м.

4.6. Стороны договорились, что дополнительные расчеты, предусмотренные п.п. 4.3, 4.4., 4.5. настоящего Договора, производятся исходя из:

-стоимости одного квадратного метра «**Фактической площади**» квартиры, балкона и (или) лоджии из расчета _____ (_____) рублей 00 копеек за 1 кв.м.;

4.7. Рассчитанную в соответствии с пунктами 4.5., 4.6. сумму «**Участник долевого строительства**» обязуется перечислить «**Застройщику**» на указанный им расчетный счет в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения письменного требования «**Застройщика**».

4.8. Рассчитанную в соответствии с пунктом 4.4. сумму «**Застройщик**» обязуется вернуть «**Участнику долевого строительства**» на указанный им расчетный счет или в наличной форме в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения письменного требования «**Участника долевого строительства**».

4.9. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Договору участия в долевом строительстве № **Ж-ЛИТЕР/ПД/УКН/ЭТ/2018 от «** апреля **2018 года**, НДС не облагается.

4.10. Стороны договорились, что цена настоящего Договора может быть изменена после его заключения, в случаях и на условиях, определенных в соответствующем подписываемом Сторонами дополнительном соглашении к настоящему Договору, которое будет являться его неотъемлемой частью, подлежащим государственной регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. «**Застройщик**» обязан за счет привлеченных средств построить «**Объект долевого строительства**» и получить разрешение на ввод в эксплуатацию и передать «**Участнику долевого строительства**» «**Объект долевого строительства**» в степени готовности, указанной в Приложении № 2 Техническое описание «**Объекта долевого строительства**».

5.1.2. Не указанные в Приложении № 2 Техническое описание «**Объекта долевого строительства**» отделочные работы на «**Объекте долевого строительства**» не входят в цену Договора и производятся «**Участником долевого строительства**» по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания Акта приема - передачи «**Объекта долевого строительства**».

5.1.3. Представлять в регистрирующий орган для государственной регистрации настоящего Договора документы, предусмотренные действующим законодательством.

5.1.4. Представлять интересы «**Участника долевого строительства**» в отношениях с другими юридическими лицами, органами власти и управления на всех этапах строительства(до подписания Акта приема-передачи).

5.1.5. Осуществлять подбор исполнителей и заключать договоры на выполнение проектно-изыскательных, строительного-монтажных, пуско-наладочных, отделочных и иных работ, неразрывно связанных со строящимся «**Многоэтажным жилым домом**».

5.1.6. Контролировать качество работ, указанных в пункте 5.1.5. Договора, соблюдение строительных норм, правил и технических характеристик параметров проектирования, строительства и отделки «**Многоэтажного жилого дома**» и осуществлять приемку выполненных работ.

5.1.7. Обеспечивать производство строительных работ в соответствии с утвержденной проектной документацией.

5.2. Участник долевого строительства обязуется:

5.2.1. Выполнить обязательства по оплате, указанные в разделе 4 Договора.

5.2.2. В течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения сообщения от «**Застройщика**» принять «**Объект долевого строительства**» по Акту приема-передачи.

5.2.3. После подписания Акта приема-передачи за счет собственных средств самостоятельно или с привлечением сторонних организаций произвести установленные законом действия по оформлению права собственности на «**Объект долевого строительства**».

5.2.4. Использовать **«Объект долевого строительства»** в соответствии с его назначением.

5.2.5. Самостоятельно получать технический и кадастровый план на **«Квартиру»**, нести все расходы, связанные с оформлением указанных планов и государственной регистрацией права собственности на **«Объект долевого строительства»**.

5.2.6. С момента передачи **«Объекта долевого строительства»** **«Участнику долевого строительства»** нести бремя содержания, риск случайной гибели или случайного повреждения **«Объекта долевого строительства»**, самостоятельно оплачивать коммунальные услуги и иные услуги по содержанию **«Объекта долевого строительства»**, нести расходы на содержание **«Объекта долевого строительства»** (включая расходы на содержание общего имущества **«Многоэтажного жилого дома»**) и придомовой территории пропорционально своей доле, а также выполнять другие обязанности, связанные с использованием **«Объекта долевого строительства»**.

5.2.7. В случае изменения почтового и (или) юридического адреса письменно уведомить **«Застройщика»** об этих изменениях в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента таких изменений.

5.3. **«Участник долевого строительства»** имеет право в течение гарантийного срока предъявлять **«Застройщику»** требования в связи с ненадлежащим качеством **«Объекта долевого строительства»**.

5.4. Обязательства **«Застройщика»** считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

5.5. Обязательства **«Участника долевого строительства»** считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств (цены Договора) в соответствии с условиями Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

5.6. Без письменного согласия Застройщика не передавать в залог и другим способом обременять Объект долевого строительства в пользу третьих лиц.

5.7. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства свободно, своей волей и в своем интересе дает безусловное согласие на обработку и (или) организацию обработки Застройщиком, своих персональных данных, то есть совершение, в том числе, следующих действий: обработку (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных), при этом общее описание вышеуказанных способов обработки данных приведено в Федеральном законе от 27.07.2006 № 152-ФЗ, а также на передачу такой информации третьим лицам, в случаях, установленных нормативными документами вышестоящих органов и законодательством Российской Федерации. Перечень персональных данных, передаваемых Застройщику на обработку: фамилия, имя, отчество; дата рождения; паспортные данные; контактный номер телефона (домашний, сотовый, рабочий); фактический адрес проживания; адрес регистрации; СНИЛС; ИНН; данные о семейном положении, в том числе Ф.И.О. супруга (супруги); прочие.

6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Передача Объекта долевого строительства **«Застройщиком»** и принятие его **«Участником долевого строительства»** осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи в сроки, установленные пунктами 3.5., 5.2.2. Договора.

6.2. **«Застройщик»** обязан направить **«Участнику долевого строительства»** Сообщение о готовности **«Объекта долевого строительства»** к передаче, в том числе в случае досрочного исполнения обязательств **«Застройщика»**, не менее чем за месяц до исчисления, установленного пунктом 3.5. Договора срока передачи **«Объекта долевого строительства»**, в котором **«Участник долевого строительства»** предупреждается о необходимости принятия **«Объекта долевого строительства»** и о последствиях бездействия **«Участника долевого строительства»**, предусмотренных пунктом 6.4. Договора.

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. В случае изменения адреса **«Участника долевого строительства»**, о котором он не сообщил в соответствии с условиями настоящего Договора, уведомление считается направлено надлежащим образом по известному адресу.

6.3. **«Участник долевого строительства»**, получивший сообщение **«Застройщика»** о готовности **«Объекта долевого строительства»** к передаче, обязан его принять в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения сообщения от **«Застройщика»**. **«Участник долевого строительства»** обязан принять меры к согласованию с **«Застройщиком»** конкретных дня и времени для передачи и принятия **«Объекта долевого строительства»** в пределах срока, установленного в Договоре для передачи **«Объекта долевого строительства»**.

6.4. В случае уклонения или отказа **«Участника долевого строительства»** от принятия **«Объекта долевого строительства»** и подписания Акта приема-передачи в установленный Договором срок **«Застройщик»** по истечении двух месяцев после истечения срока, предусмотренного пунктом 5.2.2. Договора, вправе составить односторонний акт, который будет иметь силу Акта приема-передачи.

6.5. До подписания Акта приема-передачи **«Участник долевого строительства»** вправе потребовать от **«Застройщика»** составления акта, в котором указывается несоответствие **«Объекта долевого строительства»** требованиям договора, технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям действующего законодательства

Российской Федерации, если это привело к ухудшению качества **«Объекта долевого строительства»**, и 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.

«Участник долевого строительства» обязан подписать Акт приема-передачи в течение 3 (трех) рабочих дней после получения уведомления (в письменной или устной форме) о выполнении **«Застройщиком»** надлежащим образом выполненных работ.

6.6. После ввода Жилого дома в эксплуатацию сроки и порядок по устранению недостатков работ в отношении **«Объекта долевого строительства»** указываются в отдельно составленном Сторонами акте.

6.7. При подписании Акта приема-передачи **«Участник долевого строительства»** утрачивает право на предъявления претензий к **«Застройщику»**, за исключением скрытых недостатков.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. **«Участнику долевого строительства»** передается **«Объект долевого строительства»**, соответствующий требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Гарантийный срок на **«Объект долевого строительства»** по основным конструктивным элементам (фундаменты, стены, кровля, трубопроводы) составляет 5 (пять) лет со дня передачи **«Объекта долевого строительства»**.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав **«Объекта долевого строительства»**, составляет 3 (три) года с даты подписания Акта приема-передачи.

7.3. **«Участник долевого строительства»** вправе предъявить **«Застройщику»** требования в связи с ненадлежащим качеством **«Объекта долевого строительства»**, а также технологического и инженерного оборудования **«Объекта долевого строительства»** при условии, если такое ненадлежащее качество выявлено в течение гарантийного срока и не обусловлено естественным износом. **«Застройщик»** обязан рассмотреть требования **«Участника долевого строительства»** в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента их получения, согласовать с **«Участником долевого строительства»** дату для выхода на **«Объект долевого строительства»** и приступить к устранению недостатков в согласованную Сторонами дату. Срок устранения недостатков не должен превышать 30 (тридцать) рабочих дней.

7.4. **«Застройщик»** не несет ответственности за недостатки (дефекты) **«Объекта долевого строительства»**, в том числе технологического и инженерного оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если такие недостатки произошли вследствие нормального износа **«Объекта долевого строительства»** и его частей (в том числе технологического и инженерного оборудования) или вследствие нарушения **«Участником долевого строительства»** технических правил, регламентов и других норм, стандартов или инструкций при эксплуатации **«Объекта долевого строительства»** (в том числе оборудования).

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка **«Участником долевого строительства»** прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им **«Застройщику»** цены Договора в полном размере и получения письменного согласия **«Застройщика»** на такую сделку. При этом **«Участник долевого строительства»** обязан предоставить **«Застройщику»** соответствующий договор уступки прав требований в течение 3 (трех) календарных дней с даты его регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8.2. Объем, условия и момент перехода уступаемых прав требований от **«Участника долевого строительства»** к новому **«Участнику долевого строительства»** определяется в Договоре уступки прав требований.

8.3. Уступка **«Участником долевого строительства»** прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема - передачи **«Объекта долевого строительства»**.

8.4. Уступка **«Участником долевого строительства»** прав требований по «Договору» подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося (создаваемого) **«Объекта долевого строительства»**, для строительства которых привлекаются денежные средства в соответствии с Договором, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.2. Исполнение обязательства Застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по настоящему договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательства по передаче жилого

помещения в пользу **«Участника долевого строительства»** путем заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения и выдачи **«Участнику долевого строительства»** полиса страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

9.3. Также в обеспечение исполнения обязательства Застройщика по настоящему договору с момента государственной регистрации договора у **«Участника долевого строительства»** считаются находящимися в залоге представленный для строительства (создания) многоэтажного жилого дома, в составе которых будут находиться **«Объекты долевого строительства»**, земельный участок, принадлежащий **«Застройщику»** на праве собственности и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке **«Многоэтажный жилой дом»**.

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ОСВОБОЖДАЮЩИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в частности, наводнения, землетрясения, пожара, схода грязевых селей, лавин, других стихийных бедствий, военных действий, террористических актов, создающих невозможность исполнения обязательств по Договору. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается на время действия таких обстоятельств.

10.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору, обязана не позднее 7 (семи) календарных дней с момента наступления и прекращения вышеуказанных обстоятельств уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении.

10.3. Стороны обязаны продолжать исполнение всех своих обязательств, не затронутых действием обстоятельств непреодолимой силы.

11. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

11.2. В случае если в соответствии с **«Графиком платежей»** (Приложение № 3 к Договору) уплата цены Договора должна производиться **«Участником долевого строительства»** путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа **«Застройщика»** от исполнения договора в порядке, предусмотренном пунктом 11.4 Договора.

11.3. В случае, если в соответствии с **«Графиком платежей»** (Приложение № 3 к Договору) уплата цены Договора должна производиться **«Участником долевого строительства»** путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение **«Участником долевого строительства»** сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа **«Застройщика»** от исполнения договора в порядке, предусмотренном пунктом 11.4. Договора.

11.4. В случае наличия оснований для одностороннего отказа **«Застройщика»** от исполнения Договора, предусмотренных пунктами 11.2., 11.3. Договора, **«Застройщик»** вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме **«Участнику долевого строительства»** предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному **«Участником долевого строительства»** почтовому адресу или вручено **«Участнику долевого строительства»** лично под расписку.

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

В случае одностороннего отказа **«Застройщика»** от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

В случае одностороннего отказа «Застройщика» от исполнения договора по основаниям, предусмотренным пунктами 11.2., 11.3. 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».

11.5. «Участник долевого строительства» вправе отказаться от Договора в одностороннем порядке в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

12.3. В случае отсутствия согласия по спорному вопросу в ходе переговоров Стороны могут обратиться в суд по месту нахождения «Застройщика».

12.4. Условия Договора распространяют свое действие на взаимоотношения Сторон с момента (государственной регистрации) подписания Сторонами настоящего Договора.

12.5. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые (подлежат государственной регистрации) и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.6. Если иное не установлено в Договоре, все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением по адресам, указанным в разделе 13 Договора.

12.7. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае признания отдельных положений Договора не соответствующими действующему законодательству (недействительными) этот факт не влечет недействительности (незаключенности) Договора в целом.

12.8. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

12.9. Договор подписан в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

12.10. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

- Приложение № 1 – «План этажа»;
- Приложение № 2 – «Техническое описание Объекта долевого строительства»;
- Приложение № 3 – «График платежей».

13. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «ГИК»

Юридический адрес: 350020,
г. Краснодар, ул. Коммунаров, д. 290,
помещение 21/1.

Фактический адрес: 350024,
г. Краснодар, ул. им. Евгении Жигуленко, 4

ОГРН: 1112311003067

ИНН/КПП 2311134226 / 231001001

ОАО "ЮГ-Инвестбанк"

БИК 040349966

Р\СЧ 40702810900000009490

К\СЧ 30101810600000000966

Тел. 8 (861) 203 38 38

Генеральный директор

/ _____ /Кубасов М.И./

«Участник долевого строительства»:

Гр. РФ _____

Тел.: _____

/ _____ / _____ /

Техническое описание Объекта долевого строительства

Основные характеристики дома:	
Общая площадь здания:	34603,87 кв.м.
Вид:	Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями.
Назначение:	Жилое, нежилое.
Этажность:	17
Конструктив:	Фундаменты – сплошная монолитная железобетонная плита толщиной 800 мм, конструктивная схема – монолитный железобетонный рамно-связевый каркас. Межквартирные перегородки – из газосиликатного блока толщиной 200 мм, с простенками из монолитного железобетона толщиной 200 мм. Межкомнатные перегородки – из газосиликатного блока толщиной 100 мм, с простенками из монолитного железобетона толщиной 200 мм. Венткороба кирпичные толщиной 65 мм с внутренней швабровкой. Ограждение балконов-кирпичные толщиной 120 мм. Кровля здания плоская с покрытием из рулонных материалов, с внутренним водостоком.
Класс энергоэффективности:	С (нормальный)
Сейсмостойкость:	7 баллов
Материал наружных стен:	Несущие наружные стены – газосиликатный блок толщиной 200 мм, утеплитель 50 мм; облицовочный кирпич 120 мм. Несущие наружные стены – монолитный железобетон толщиной 200 мм, утеплитель 50мм, облицовочный кирпич 120 мм.
Материал поэтажных перекрытий:	Монолитный железобетон толщиной 180 мм
Основные характеристики Объекта долевого строительства:	
Назначение:	Жилое помещение
Этаж:	
Блок-секция:	
Подъезд:	
Общая площадь квартиры (без учета площади балкона и (-или) лоджии)	кв.м
Количество жилых комнат / площадь комнат (проектная, кв.м.):	1/ кв.м
Количество помещений вспомогательного использования/площадь (проектная, кв.м.):	3/ кв.м
Количество лоджий, веранд, балконов, террас / площадь (проектная, кв.м.):	1/ кв.м
Внутренняя отделка:	Штукатурка наружных и внутренних межквартирных стен с устройством откосов. Затирка бетонных поверхностей стен. Ниша с внутриквартирными коммуникациями предусматривается открытой. Стяжка пола.
Окна и балконные двери:	Металлопластиковые;
Лоджия/балкон:	С остеклением; без отделки
Входная дверь:	Металлическая
Канализация:	Точка подключения к стояку системы канализации с заглушкой, без разводки. Без устройства сантехнических приборов.
Водоснабжение:	Точка подключения к стояку водоснабжения без запорной арматуры, с установкой счетчиков, без разводки. Без устройства сантехнических приборов.
Вентиляция:	Естественная
Электроснабжение:	Подводка электроэнергии в квартиру с внутриквартирной разводкой, установкой распределительных коробок, без установки розеток, выключателей и светильников.
Отопление:	Горизонтальная поквартирная разводка в полах с установкой радиаторов.
Потолки:	Монолитные перекрытия, без отделки.
Внутриквартирные двери:	Отсутствуют.
Телефонизация:	Точка подключения городского телефонного номера на этаже.
Система контроля доступа	Блок квартирный (домофон) – возле входной двери в квартире.
Телевидение:	Возможность подключения телевизионных приемников к коллективной антенне предоставляется в прихожих квартир.

Застройщик:
ООО «ГИК»
Генеральный директор
/_____/Кубасов М.И./

Участник долевого строительства:
/_____/

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Общая цена Договора с учетом балконов и лоджий, в том числе 1 % (один процент) – стоимость услуг «**Застройщика**», подлежащая уплате «**Участником долевого строительства**», на момент подписания составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается, в связи с применением упрощенной системы налогообложения.

Указанная сумма вносится «**Участником долевого строительства**» в соответствии с «**Графиком платежей**», указанным ниже:

№ п-п	Наименование платежа	Сумма, руб.	Срок внесения платежа
1	1-й взнос		Вносится в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора за счет собственных средств Участника долевого строительства.

Настоящий «**График платежей**» устанавливает договорную стоимость, определенную сторонами, условия ее внесения и сроки внесения оплаты.

Цена, установленная в настоящем «**Графике платежей**» является окончательной и подлежит изменению только на условиях настоящего Договора.

Оплата цены договора производится безналичным перечислением на расчетный счет «**Застройщика**», реквизиты которого отражены в разделе 13 настоящего договора или другим, не запрещенным законодательством РФ способом.

Подписи Сторон:

Застройщик:
ООО «ГИК»
Генеральный директор

Участник долевого строительства:

/_____/Кубасов М.И./

/_____/_____