

**ДОГОВОР №**  
**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

г. Краснодар

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «НИИМСТРОЙ»**, зарегистрированное в городе Краснодаре 14 октября 2014 года за основным государственным регистрационным номером 1142309007873 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 23 № 009523947, выданное Инспекцией Федеральной налоговой службы № 3 по г. Краснодару), имеющее идентификационный номер налогоплательщика 2309143054, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице **Директора Соколова Геннадия Евгеньевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

гр. \_\_\_\_\_, паспорт: серия \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_, выдан «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г., \_\_\_\_\_, зарегистрирован: \_\_\_\_\_ с

другой стороны, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства»,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

**1. ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ**

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, 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 – Федеральный закон).

Право **Застройщика** на привлечение денежных средств для строительства (создания) Жилого дома подтверждается следующими документами:

- разрешение на строительство № RU 23306000-4174-р-2015 от 03.08.2015 г., сроком действия до 03 августа 2018 года, выданное Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования города Краснодара;

- свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю серия 23-АН № 229322 09 февраля 2015 года;

- проектная декларация № б/н от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2017 года (со всеми дополнениями и изменениями на дату подписания Договора), опубликованная (размещенная) в сети Интернет по адресу: <http://жк24.рф>.

1.2. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этом земельном участке с кадастровым номером 23:43:0305059:6, Многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями и автостоянкой по ул. Железнодорожной в г. Краснодаре, расположенного по адресу: 350033, РФ, г. Краснодар, ул. Железнодорожная, 24 (именуемый по тексту «Жилой дом»), на основании полученного разрешения на строительство.

1.3. Объектом долевого строительства по настоящему договору является жилое помещение:

**по адресу: г. Краснодар, ул. Железнодорожная, 24**  
**квартира № \_\_, этаж - \_\_, подъезд - \_\_, жилых комнат - \_\_, проектная площадь:**  
**общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – \_\_ кв. м.,**  
**инвестируемая площадь квартиры с учетом понижающего коэффициента 0,5 и/или 0,3 площади лоджии и/или балкона – \_\_ кв. м.,**  
**жилая площадь квартиры – \_\_ кв. м.**

Объект долевого строительства именуется далее «объект».

Описание и площадь объекта долевого строительства определены в соответствии с проектной документацией, действующей на дату заключения договора. Окончательная площадь объекта долевого строительства определяется после ввода дома в эксплуатацию по данным технической инвентаризации/кадастрового учета и указывается в акте приема-передачи.

Адрес объекта долевого строительства уточняется после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию и указывается в акте приема-передачи.

Местоположение объекта долевого строительства на плане дома указано в Приложении № 1 к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.

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

У **Участника долевого строительства** при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

1.4. **Проектная декларация** - информация о **Застройщике** и о проекте строительства, в соответствии с Федеральным законом.

1.5. **Цена Договора** – сумма денежных средств, подлежащих уплате **Участником долевого строительства**, на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг **Застройщика**.

1.6. **Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства** – общая площадь квартиры с учетом понижающего коэффициента 0,5 площади лоджии и/или балкона (инвестируемая площадь), указанная в п. 1.3. настоящего Договора, которая определяется в соответствии с проектной документацией **Застройщика** на дату подписания настоящего Договора.

1.7. **Фактическая площадь Объекта долевого строительства** – общая площадь квартиры с учетом понижающего коэффициента 0,5 и/или 0,3 площади лоджии и/или балкона (фактическая площадь), которая устанавливается по завершении строительства соответствующим органом государственного учета и определяется в соответствии с кадастровым и техническим паспортами в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

Изменение общей площади квартиры после окончания строительства дома в пределах 5% не является нарушением условий Договора.

1.8. **Качество Объекта долевого строительства** должно соответствовать требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации по строительству (созданию) Жилого дома, а также иным обязательным требованиям, предъявляемым к объектам долевого строительства.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору **Застройщик** обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Объект долевого строительства, указанный в п. 1.3. настоящего Договора, **Участнику долевого строительства**, а **Участник долевого строительства** обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

2.2. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию – 3 квартал 2018 года. Срок передачи **Застройщиком** Объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства** – до 31 декабря 2018 года.

2.3. **Застройщик** вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства, уведомив **Участника долевого строительства** об этом не позднее, чем за один месяц.

2.4. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (Пять) лет с даты его передачи **Участнику долевого строительства**.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года с даты подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

2.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи **Участнику долевого строительства**, в порядке, установленном в настоящем Договоре, несет **Застройщик**.

## 3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена договора определяется в размере: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей за кв. м с учетом понижающего коэффициента 0,5 и/или 0,3 площади лоджии и/или балкона.

Цена договора является суммой денежных средств на возмещение всех затрат на создание Объекта долевого строительства (включая инженерные изыскания, проектирование, проведение государственной экспертизы, строительство, подключение (присоединение) Объекта долевого строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, отделку Объекта долевого строительства, благоустройство территории, прилегающей к Жилому дому, и другие затраты, связанные с созданием Жилого дома и Объекта долевого строительства), а также на оплату услуг **Застройщика**.

При этом цена договора разделяется следующим образом: на сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на сумму денежных средств на оплату услуг **Застройщика**, которая составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) процентов от цены договора плюс экономия **Застройщика** по окончании строительства Объекта из всех полученных от участников долевого строительства денежных средств по договорам участия в долевом строительстве на указанный Объект.

3.2. Уплата цены договора, определенной в п. 3.1. настоящего договора, производится **Участником долевого строительства** в рублях путем перечисления денежных средств на расчетный счет **Застройщика** или в иной форме, не запрещенной законодательством Российской Федерации, в том числе в форме зачета встречных денежных требований в течение \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней со дня

государственной регистрации договора.

3.3. В случае расхождения инвестируемой и фактической площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м. стороны производят перерасчет уплаченной Участником долевого строительства денежной суммы, исходя из цены кв. метра, указанной в п. 3.1. настоящего Договора.

3.4. В цену настоящего Договора не включены затраты **Участника долевого строительства** по оформлению Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.3. настоящего Договора, в собственность.

#### 4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. **Застройщик** обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнять свои обязательства по Договору.

4.1.2. Подать на государственную регистрацию настоящий Договор в установленном законом порядке в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты его подписания.

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые **Участником долевого строительства**, в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями Федерального закона.

4.1.4. 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, не позднее срока, предусмотренного п. 2.2. Договора.

4.1.5. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, **Застройщик** не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить **Участнику долевого строительства** соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи **Застройщиком** Объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства** оформляется дополнительным соглашением к Договору.

4.1.6. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

4.1.7. Совершить все действия и предоставить документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и передать объект долевого строительства путем подписания передаточного акта в сроки предусмотренные настоящим договором.

4.1.8. Возвратить денежные средства, уплаченные **Участником долевого строительства** по Договору, в случае признания сделки недействительной и в других случаях, указанных в Договоре.

4.1.9. Обязательства **Застройщика** считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства, за исключением обязательств, возложенных на **Застройщика** в течение гарантийного срока на Объект долевого строительства.

4.2. **Участник долевого строительства** обязуется:

4.2.1. Своевременно и полностью произвести оплату цены настоящего Договора.

4.2.2. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения уведомления **Застройщика** о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или Жилого дома немедленно заявить об этом **Застройщику**.

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

4.2.5. Участник долевого строительства, с момента подписания акта приема-передачи, самостоятельно несет расходы за потребленные на Объекте долевого строительства водо- и энергоресурсы, а также расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Жилого дома в соответствии с действующим законодательством.

Для этих целей Участник долевого строительства заключает договор на эксплуатацию и коммунальное обслуживание на Объект долевого строительства. Не использование Участником долевого строительства Объекта долевого строительства после его приемки, не является основанием отказа от оплаты за обслуживание Объекта долевого строительства и коммунальные услуги.

4.2.6. Участник долевого строительства, данным договором, дает свое согласие на передачу Объекта эксплуатирующей организации для управления комплексом недвижимого имущества жилого дома, определяемой **Застройщиком**.

4.2.7. Участнику долевого строительства на этапе строительства запрещено производить перепланировку или переустройство Объекта долевого строительства без письменного согласования с **Застройщиком** и без внесения соответствующих изменений в проектную документацию.

4.2.8. До оформления права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства обязуется не производить в Объекте долевого строительства и в самом Жилом доме работы,

связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводка инженерных коммуникаций, электрики, доставка дополнительных секций батарей, устройство теплых полов и вынос отопления на лоджию (балкон) – устройство труб и батарей отопления, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания и т.д.) без письменного обращения с вопросом о перепланировке к Застройщику, согласования с Застройщиком и проектной организацией, а после оформления права собственности на Объект долевого строительства производить указанные действия в установленном порядке с согласованием с проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами. В противном случае гарантийные обязательства Застройщика прекращаются, и Участник долевого строительства самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим.

4.2.9. Обязательства **Участника долевого строительства** считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта.

## 5. ПРАВА СТОРОН

5.1. **Застройщик** вправе:

5.1.1. Оказать **Участнику долевого строительства** содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.2. Вносить изменения и дополнения в проект строительства.

5.2. **Участник долевого строительства** вправе:

5.2.1. Оказывать содействие **Застройщику** в строительстве (создании) Объекта долевого строительства.

5.2.2. Получить результат участия в долевом строительстве в виде Объекта долевого строительства, указанного в Приложении № 1 к настоящему Договору, осуществив оплату по настоящему Договору в полном объеме.

5.2.3. Обращаться в соответствующий орган государственного учета для определения фактической площади и (или) общего объема Объекта долевого строительства.

5.2.4. Обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания с **Застройщиком** передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства. Расходы по государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства несет **Участник долевого строительства**.

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа **Участник долевого строительства** уплачивает **Застройщику** неустойку (пени) в размере одной сто пятидесятой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи **Участнику долевого строительства** Объекта долевого строительства Стороны руководствуются действующим законодательством.

## 7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Передача Объекта долевого строительства **Застройщиком** и принятие его **Участником долевого строительства** осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

7.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

7.3. После получения **Застройщиком** в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома **Застройщик** обязан передать Объект долевого строительства **Участнику долевого строительства** в срок до 31 декабря 2018 года, но не позднее 90 (Девяноста) рабочих дней с даты ввода Жилого дома в эксплуатацию.

7.4. **Участник долевого строительства**, получивший сообщение **Застройщика** о завершении строительства (создании) Жилого дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения и, при отсутствии замечаний к качеству передаваемого Объекта долевого строительства, принять Объект долевого строительства.

7.5. **Участник долевого строительства** до подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства вправе потребовать от **Застройщика** составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в п. 1.8. настоящего Договора и действующем законодательстве, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта

долевого строительства до исполнения **Застройщиком** своих обязанностей в соответствии с действующим законодательством.

7.6. При уклонении **Участника долевого строительства** от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе **Участника долевого строительства** от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 7.5. настоящего Договора) **Застройщик** по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного в п. 7.3. настоящего Договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к **Участнику долевого строительства** со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.7. Стороны договорились, что в случае, если Объект долевого строительства построен (создан) **Застройщиком** с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают их непригодными для предусмотренного использования, **Участник долевого строительства** вправе требовать от **Застройщика** безвозмездного устранения недостатков силами **Застройщика** в разумный срок.

7.8. В случае, если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, **Застройщик** не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного в договоре срока, обязан направить **Участнику долевого строительства** соответствующую информацию и предложение об изменении условий договора в части срока ввода в эксплуатацию Жилого дома. **Участник долевого строительства** обязан в 7-дневный срок с момента получения соответствующего предложения от **Застройщика** рассмотреть его и направить в адрес **Застройщика** письменный ответ (заказным письмом с описью вложения). **Застройщик** в случае не получения ответа от **Участника долевого строительства** на предложение внести изменения в условия договора в установленный срок считает, что согласие на предложение **Застройщика** со стороны **Участника долевого строительства** получено.

## 8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. **Участник долевого строительства** вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора полностью или в части в следующих случаях:

- введения в отношении **Застройщика** процедуры наблюдения в рамках дела о банкротстве,
- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством,

либо потребовать расторжения Договора в судебном порядке в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

8.2. **Застройщик** вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных Федеральным законом.

8.3. При расторжении настоящего Договора взаимоотношения Сторон по возврату внесенных **Участником долевого строительства** денежных средств и уплате неустоек регулируются положениями действующего законодательства.

## 9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им **Застройщику** цены Договора, либо с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства.

9.2. Уступка прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю. Государственная пошлина за государственную регистрацию уступки прав требований по Договору уплачивается в порядке, предусмотренном законодательством.

9.3. Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

9.4. Все уступки прав требований, совершаемые **Участником долевого строительства** и последующими **Участниками долевого строительства**, осуществляются при условии письменного согласия **Застройщика** и письменного уведомления **Страховщика**.

9.5. Если **Участник долевого строительства** не получит письменного согласия **Застройщика** и письменно не уведомит **Страховщика** о состоявшемся переходе его прав по настоящему договору к другому лицу, последний несет риск вызванных этим для него неблагоприятных последствий. В этом случае исполнение **Застройщиком** и **Страховщиком** обязательства первоначальному **Участнику долевого строительства** признается надлежащим исполнением.

## 10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ

10.1. В обеспечение исполнения обязательств **Застройщика** по настоящему Договору с момента государственной регистрации Договора считается находящимся в залоге земельный участок, общей площадью 5520 кв. м, с кадастровым номером: 23:43:0305059:6, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. Железнодорожная, 24, предоставленного для

строительства Жилого дома, и строящийся на указанном земельном участке Жилой дом, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства.

10.2. Удовлетворение требований Участника долевого строительства за счет заложенного имущества осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

10.3. В целях исполнения обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства Застройщик страхует свою гражданскую ответственность путем заключения Договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения или иного объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г., с ООО «\_\_\_\_\_», ИНН \_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_, Место нахождения \_\_\_\_\_.

10.4. Застройщик обязан осуществить за свой счет страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору (Объекта долевого строительства). Выгодоприобретателем по договору страхования гражданской ответственности является Участник долевого строительства.

## **11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

11.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.); температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами Договора своих обязательств; боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

11.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

11.4. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 5 (Пяти) дней со дня прекращения указанных обстоятельств известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме с приложением подтверждающего документа, выданного компетентным органом.

## **12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

Отношения **Застройщика** и **Участника долевого строительства**, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом, Федеральным законом и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

12.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

12.3. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров, Стороны могут передать спор в суд по месту нахождения Застройщика или в суд по месту нахождения Объекта долевого строительства.

12.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора и вступают в силу с момента их государственной регистрации.

12.5. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя с подтверждением получения курьером или заказным отправлением.

12.6. Участник долевого строительства во исполнение требований Федерального закона № 152-ФЗ от 27.07.06 «О персональных данных» дает свое согласие Застройщику на обработку своих персональных данных в целях осуществления договорных отношений. Настоящее согласие не устанавливает предельных сроков обработки данных.

Участник долевого строительства уведомлен и понимает, что под обработкой персональных данных подразумевается сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, уничтожение и любые другие действия (операции) с персональными данными. Также под персональными данными подразумевается любая информация.

12.7 Участник долевого строительства дает согласие на совершение Застройщиком, обслуживающей организацией, иными заинтересованными лицами, действий связанных с передачей построенных инженерных сетей и оборудования объекта на баланс специализированных предприятий города Краснодара и иных лиц.

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

12.9. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, экземпляр №1 - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, экземпляр № 2 - для **Застройщика**, экземпляр № 3 - для **Участника долевого строительства**.

12.10. Перечень приложений к настоящему Договору, составленных **Застройщиком**, согласованных с **Участником долевого строительства** и являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора:

12.10.1. Приложение № 1 – Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения на плане создаваемого Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства.

12.10.2. Приложение № 2- Техническое описание Объекта долевого строительства

### 13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью «НИИМСТРОЙ»**

ИНН 2309143054, КПП 230901001, ОГРН 1142309007873 от 14.10.2014 г.

Адрес юридический: 350033, г. Краснодар, ул. Товарная, 5, оф. 16

р/с 40702810200070000906 в ф-л БАНКА ГПБ (АО) «Южный»

БИК 040349781

к/с 30101810500000000781

Директор \_\_\_\_\_ / Г.Е. Соколов

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_  
дата рождения: \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_

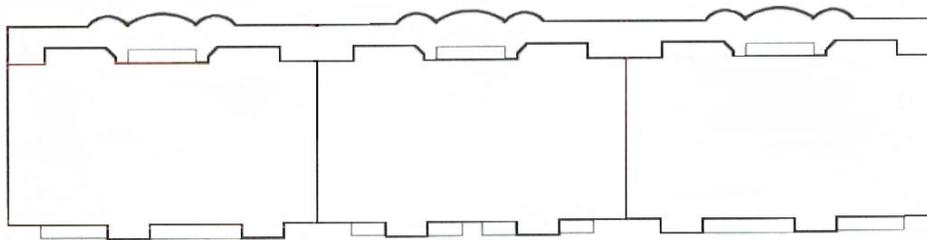
паспорт: серия \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_ выдан « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г. ,

\_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_

зарегистрирован: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

Приложение № 1  
к Договору № \_\_\_\_\_  
участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.



План \_\_\_ этажа, \_\_\_ подъезда

кв. \_\_\_\_, подлежащая передаче Участнику долевого строительства.

**Директор ООО «НИИМСТРОЙ»:**

\_\_\_\_\_/Соколов Г.Е.

МП

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ /

**Техническое описание Объекта долевого строительства**

<b>Технические характеристики дома:</b>	
<b>Площадь застройки 4 798,8 кв.м</b>	
<b>Площадь жилого здания 43 031,4 кв.м</b>	
Конструктив:	<b>Стены</b> – Монолитные ж/б конструкции стен; Устройство кирпичной кладки 3- слойной толщ. 410 мм(Камень керамический-утеплитель-газобетонный блок) ; Устройство облицовки бетонных поверхностей кирпичом с установкой утеплителя толщ. 210 мм; Устройство облицовки бетонных поверхностей кирпичом с установкой утеплителя толщ. 170 мм; Межквартирные перегородки из керамзитобетонных блоков; Межкомнатные перегородки из Гипсовых пазогребневых плит однослойных полнотелых; Перегородки с/у из камня керамического 88мм. Перекрытия – монолитные ж/б конструкции Кровля – плоская многослойная Сейсмостойкость – 7 баллов Энергоэффективность – С-нормальный Степень огнестойкости здания – 2.
<b>Технические характеристики квартиры:</b>	
Этаж:	
Этажность	24
подъезд (секция)	
Инвестируемая площадь квартиры с учетом понижающего коэффициента 0,5 и/или 0,3 площади лоджии и/или балкона	
Жилая площадь квартиры	
Количество жилых комнат:	
Лоджия/балкон:	
Внутриквартирная отделка:	Гипсовая штукатурка стен
Полы:	Цементно - песчаная стяжка
Окна и балконные двери:	Металлопластиковые со стеклопакетом
Входная дверь:	Металлическая
Канализация:	Подключение к фекальной канализации через отвод Ду 100 к центральной магистральной сети, без разводки
Водоснабжение:	Стояки холодного и горячего водоснабжения из труб ПВХ с врезанными патрубками и запорной арматурой без внутриквартирной разводки
Электроснабжение:	Прокладка электропроводов от этажного электрощита к месту отведенному утвержденным проектом, для установки квартирного электрощита. Устройство трубной разводки в теле бетона от места установки квартирного электрощита к потолочным светильникам и выключателям электроосвещения
Отопление:	Центральное
Потолки:	Без отделки
Внутриквартирные двери:	Отсутствуют
Санитарные узлы:	Цементно-песчаная штукатурка

**Директор ООО «НИИМСТРОЙ»:**

\_\_\_\_\_ /Соколов Г.Е.

**МП**

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /