

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № «ДУДС_»

город Краснодар

«Дата_подписания»

Общество с ограниченной ответственностью «Жилищно-строительная компания Южный», в лице директора Лазарева Максима Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», и

«Фамилия_» «Имя» «Отчество», дата рождения - «Дата_рождения», место рождения - «Место_рождения», паспорт гражданина РФ серии «Паспорт_» выдан «Выдан», дата выдачи «Дата_выдачи», код подразделения «Код_подрия», зарегистрирован(-а) по адресу: «Адрес», действующий(-ая) от своего имени, в дальнейшем именуемый(-ая) «**Участник долевого строительства**», «**Участник**», с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ

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

1.1.1. **Застройщик** – юридическое лицо, владеющее на праве аренды земельным участком с кадастровым номером 23:43:0407013:42, расположенным по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Энергетиков, 4, и привлекающее 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 многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.2. **Участник долевого строительства** – физическое (юридическое) лицо, заключившее Договор и вносящее денежные средства для строительства многоквартирного дома, на условиях Договора.

1.1.3. **Многоквартирный дом** – многоэтажный многоквартирный односекционный жилой дом, строительство которого осуществляет Застройщик с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, в соответствии с разрешением на строительство объекта: «Многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения и подземной парковкой по ул. Энергетиков, 4 в Карасунском внутригородском округе г. Краснодар».

1.1.4. **Квартира** – «Колво_комнат»-комнатная квартира (жилое помещение) с проектным номером «Номер_» расположенная на «этаж» этаже Многоквартирного дома, указанного в пункте 1.1.3 Договора, подлежащая передаче в собственность Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

После присвоения административного адреса дома номер Квартиры может измениться.

Проектная площадь квартиры	Общая площадь квартиры по проекту	Жилая площадь квартиры по проекту,
включает площадь балконов и лоджий с применением понижающего коэффициента (0,3 для балкона, 0,5 - для лоджий), кв. м.	(не включает площадь балконов и лоджий), кв. м.	кв. м.
«Общая_площадьрасчетнаяквм»	«Общая_площадь_без_лоджий_и_балконовкв»	«Жилая_площадьквм»

Характеристики Квартиры:

Площадь комнат, кв. м.		Площадь помещений вспомогательного использования, кв.м.				
Комната №1	«комната_1»	С/узел	«сузел»	Лоджия	«лоджия»	Кухня
Комната №2	«Комната_2»	С/узел	«сузел1»	Лоджия	«лоджия1»	Коридор
Комната №3	«Комната_3»	-		-		-

Место расположения Квартиры на этаже, планировка и ее технические характеристики определены в соответствии с проектной документацией в Приложении № 1 «План этажа» и Приложении № 2 «Техническое описание Объекта долевого строительства», которые являются неотъемлемыми частями Договора.

1.1.5. **Объект долевого строительства** – Квартира, указанная в пункте 1.1.4 Договора, и доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме и на земельный участок пропорционально общей площади Квартиры. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном 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 Многоквартирного дома, с кадастровым номером 23:43:0407013:42, площадью 882 кв.м., расположен по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Энергетиков, 4; категория земель — земли населенных пунктов; назначение – для строительства многоквартирных многоэтажных жилых домов, со встроенно-пристроенными помещениями общественно-делового назначения; принадлежит ООО «ЖСК Южный» на праве аренды согласно договору аренды земельного участка от 04 марта 2015 года (зарегистрирован Управлением Росреестра по Краснодарскому краю 13.03.2015 г. запись регистрации № 805/2015-203).

1.1.7. **Проектная площадь** – площадь, определенная в проектной документации Многоквартирного дома и указанная в п. 1.1.4 Договора.

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

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом о долевом строительстве.

2.2. Застройщик подтверждает, что на момент заключения Договора:

– получил разрешение на строительство от «19» июля 2016 г. № RU23306000-4585-р-2016, выданное Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар.

– оформил право аренды на земельный участок: Договор аренды земельного участка от 04.03.2015 г., зарегистрирован Управлением Росреестра по Краснодарскому краю 13.03.2015 г., номер регистрационной записи 805/2015-203;

– разместил (опубликовал) Проектную декларацию в соответствии с требованиями Закона о долевом строительстве на Сайте «ЖК-АГАТ.РФ» 10.08.2016 г.

2.3. В обеспечение исполнения обязательств по настоящему договору Застройщиком заключен договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № _____ от «__» _____ 2016 г. в ООО СО «ВЕРНА» (Лицензия на осуществление страхования СИ

№3245 от 17.09.2015 г.) в соответствии со ст. 12.1. Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И СРОК ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА

3.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоквартирный дом, указанный в пункте 1.1.3. Договора, и после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать в предусмотренный Договором срок Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, в том числе Квартиру, в соответствии с характеристиками, которые определены в пунктах 1.1.4., 1.1.5. 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 Многоквартирного дома.

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

3.3. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – в течение 2 (двух) месяцев с момента получения разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

Ориентировочный срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию 19.09.2018 г.

3.4. Отклонение фактической площади Квартиры от проектной площади в пределах 2 кв. м не считается существенным нарушением требований к качеству и существенным изменением размера Квартиры и не является основанием для расторжения Договора, в том числе по решению суда или в одностороннем порядке.

3.5. 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 составляет «Ценаруб»(_____)
рублей.**

Цена договора является суммой денежных средств на возмещение 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 в соответствии с Приложением № 2 к Договору, расходы связанные с арендой земельного участка, благоустройство территории, прилегающей к Многоквартирному дому, и другие затраты, связанные с созданием Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства, за исключением остекления невитражных балконов и лоджий).

Остекление невитражных лоджий (балконов) выполняется в соответствии с проектом на основании договора на остекление, заключенного Участником с Застройщиком при заключении настоящего договора, и за счет средств Участника.

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 после государственной регистрации указанного договора.

Если иное не предусмотрено Графиком платежей, Участник долевого строительства производит оплату путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4.3. Вышеуказанная Цена Договора при стопроцентной оплате является окончательной. В случае оплаты по частям (в рассрочку), цена договора может быть увеличена в соответствии с условиями, указанными в Графике платежей.

4.4. В случае если по итогам кадастровых работ (технической инвентаризации) фактическая площадь Квартиры (с учетом площади лоджии и балкона) окажется меньше площади Квартиры по проекту (с учетом площади лоджии и балкона) по причинам, не связанным с внутренней отделкой и перепланировкой, Участник долевого строительства вправе требовать соразмерного уменьшения общей цены Договора исходя из **стоимости _____ (_____) руб. за 1** квадратный метр разницы между указанными площадями Квартиры.

Рассчитанную в соответствии с настоящим пунктом сумму Застройщик обязуется перечислить Участнику долевого строительства на указанный им расчетный счет в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента получения Застройщиком письменного требования Участника долевого строительства и прилагаемых к нему копий документов с результатами кадастровых работ (технической инвентаризации) и реквизитами расчетного счета для перечисления рассчитанной в соответствии с настоящим пунктом суммы денежных средств.

4.5. В случае если по итогам кадастровых работ (технической инвентаризации) фактическая площадь Квартиры (с учетом площади лоджии и балкона) окажется больше проектной площади Квартиры (с учетом площади лоджии и балкона) по причинам, не связанным с внутренней отделкой и перепланировкой, Застройщик вправе требовать соразмерного увеличения общей цены Договора исходя из **стоимости _____ (_____) руб. за 1** квадратный метр разницы между указанными площадями Квартиры.

Рассчитанную в соответствии с настоящим пунктом сумму Участник долевого строительства обязуется перечислить Застройщику на указанный в настоящем Договоре расчетный счет в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента получения письменного требования Застройщика и прилагаемых к нему копий документов с результатами кадастровых работ (технической инвентаризации).

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

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

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

5.1.3. Осуществлять подбор исполнителей и заключать договоры на выполнение проектно-изыскательных, строительного-монтажных, пуско-наладочных, отделочных и иных работ, неразрывно связанных со строящимся Многоквартирным домом по своему усмотрению.

5.1.4. Контролировать качество работ, указанных в пункте 5.1.3 Договора, соблюдение строительных норм, правил и технических характеристик параметров проектирования, строительства и отделки Многоквартирного дома и осуществлять приемку выполненных работ.

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

5.1.6. Без согласования с участником долевого строительства вносить изменения в проектную декларацию, состав и характеристики общего имущества собственников

многоквартирного дома, указанного в п. 1.1.3. Договора, если это не изменяет характеристик Квартиры, указанной в п. 1.1.4 Договора.

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) календарных дней со дня получения сообщения от Застройщика по форме, являющейся приложением № 4 к Договору, принять Объект долевого строительства, обозначенный в пунктах 1.1.4., 1.1.5. Договора и Приложении № 2 «Техническое описание Объекта 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 паспорта на Квартиру, нести все расходы, связанные с оформлением указанных паспортов и государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.

До подписания Сторонами Акта приема-передачи Застройщик вправе оформить технический и (или) кадастровый паспорта на Квартиру.

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 Многоквартирного 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

5.1.3. При наличии в квартире невитражного остекления балкона (лоджии), предусмотренного проектом, заключить договор подряда на остекление балкона с обязательным соблюдением следующих условий:

А) В целях недопущения нарушения сроков получения разрешения на ввод объекта строительства в эксплуатацию монтаж оконных блоков должен быть произведен своевременно, до окончания строительства объекта и до обследования Госстройнадзора (Департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края) построенного объекта;

Б) Эскиз устанавливаемого остекления должен быть предварительно согласован застройщиком на соответствие его проекту строительства и нормам СНиП, ГОСТ, СП;

В) Участником долевого строительства у Застройщика должен быть получен официальный допуск на объект строительства для подрядчиков;

Г) При выполнении работ по монтажу остекления сотрудники подрядной организации обязаны иметь средства защиты для предотвращения несчастных случаев на строительной площадке.

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

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 по форме, являющееся Приложением № 5 к Договору, в сроки, установленные пунктами 3.3., 5.2.2. Договора.

6.2. Застройщик обязан направить участнику долевого строительства Сообщение о готовности Объекта к передаче, в том числе в случае досрочного исполнения обязательств Застройщика, не менее чем за месяц до наступления установленного пунктом 3.3 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, по форме, являющейся Приложением № 4 к Договору.

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.

6.3. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан его принять в течение **10** (десяти) календарных дней со дня получения сообщения от Застройщика, но не позднее срока, предусмотренного пунктом 3.3 Договора (в зависимости от того, какой из этих сроков наступит ранее), за исключением случая, предусмотренного в пункте 6.5 Договора.

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 3.3 Договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче.

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 о выполнении Застройщиком обоснованного требования Участника долевого строительства, предусмотренного настоящим пунктом Договора.

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 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 или Подрядчику 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 (если их наличие будет подтверждено актом осмотра с участием представителя Застройщика) в согласованную Сторонами дату. Срок устранения недостатков не должен превышать 30 (тридцать) рабочих дней с даты подтверждения их наличия.

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 объеме и получения письменного согласия Застройщика.

За выдачу письменного согласия Застройщика на уступку права требования по настоящему договору Участник долевого строительства уплачивает Застройщику 1,5% от стоимости квартиры по настоящему Договору, указанной в п. 4.1. Договора.

8.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику (полностью или в части) уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации соответствующих изменений несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

8.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается после государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

9.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой _____ Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. В случае нарушения установленного в пункте 5.2.2 Договора срока принятия Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой _____ Центрального банка Российской Федерации, действующей в последний день срока для принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, от цены Договора за каждый день просрочки и возместить Застройщику в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

9.4. В случае невозможности получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в срок, указанный в Договоре, вследствие несоответствия остекления невитражных балконов (лоджий) проекту, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику возникшие в связи с этим убытки.

9.5. Поступающие на расчетный счет Застройщика от Дольщика денежные средства учитываются следующим образом:

! в первую очередь неустойка (пеня), в соответствии с законом;

! во вторую очередь погашаются обязательства Дольщика по основному платежу.

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, издания нормативных и принятие ненормативных правовых актов органами власти, в том числе судебных постановлений, 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 _____ 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(или по месту нахождения Участника долевого строительства).

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 трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, и один – в орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12.10. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

- Приложение № 1 – «План этажа»;
- Приложение № 2 – «Техническое описание Объекта долевого строительства»;
- Приложение № 3 – «График платежей»;
- Приложение № 4 – «Форма сообщения»;
- Приложение № 5 – «Форма акта приема-передачи».

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

Общество с ограниченной
ответственностью
«Жилищно-строительная компания
Южный»
350001, г. Краснодар, улица Маяковского,
дом 121, офис 4
ОГРН 1142309005090
ИНН 2309141314/ КПП230901001
р/сч. 40702810647420000013
к/сч. 30101810400000000700
БИК 040349700
ФИЛИАЛ "ЮЖНЫЙ" ПАО "БАНК
УРАЛСИБ" г. Краснодар

Участник долевого строительства

«Фамилия_» «Имя» «Отчество»,
дата рождения - «Дата_рождения»
место рождения - «Место_рождения»,
паспорт серии «Паспорт_»
выдан «Выдан», дата выдачи
«Дата_выдачи», код подразделения
«Код_подрия»
Адрес «Адрес»
Адрес фактический (если отличается)
«падрес_если_отличается_от_регистрации»
Тел. «Тел_»

Директор

_____/М.В.Лазарев
МП

_____/ «ИО»«Фамилия_»
(подпись)

Приложение №1

к Договору участия в долевом строительстве

от «Дата_подписания» № «ДУДС__»

План «этаж» этажа

Объект – «Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной парковкой по ул. Энергетиков, 4 в Карасунском внутригородском округе г. Краснодар»

«Размещается поэтажный план с указанием расположения частей квартиры и с расположением Квартиры на этаже»

Директор

_____/М.В.Лазарев
МП

_____/«ИО»«Фамилия_»
(подпись)

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
от «Дата_подписания» № «ДУДС__»

Техническое описание Объекта долевого строительства

1. Основные характеристики Многоквартирного дома:

№ п/п	Наименование характеристики	Описание
1.	Вид объекта	Многоквартирный дом
2.	Назначение объекта	жилое
3.	Количество этажей в объекте	12
4.	Этажность	11
5.	Общая площадь объекта	3932,48 кв.м.
6.	Материал наружных стен и каркаса объекта:	<p>С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки), а именно:</p> <p>Тип 1. Внутренний слой — газобетонные блоки автоклавного твердения размером 625х200х250 мм. Утеплитель - плиты пенополистирольные толщиной 100мм. Внешний слой — кирпич КР-л-пу/250х120х88. Воздушный зазор между слоями — 15 мм.</p> <p>Тип 2. Внутренний слой — железобетонные конструкции (200 мм). Утеплитель - плиты пенополистирольные толщиной 80мм. Внешний слой — кирпич КР-л-пу/250х120х88. Воздушный зазор между слоями — 15 мм.</p> <p>Тип 3. Внутренний слой — железобетонные конструкции (200 мм). Утеплитель - плиты пенополистирольные толщиной 80мм. Внешний слой — керамогранитные плиты толщиной 8мм по цементно-песчаному слою толщиной 20мм армированному сеткой.</p>
7.	Материал перекрытий:	Монолитные железобетонные толщиной 200мм
8.	Класс энергоэффективности	«В» - высокий
9.	Сейсмостойкость	7 баллов
10	Наличие лифта	1 (один), грузопассажирский

2. Виды работ, выполняемых Застройщиком в Квартире:

№	Виды работ	Качество отделки Помещения
1	Установка входной квартирной двери	Да
2	Установка межкомнатных дверей	Не производится
3	Установка оконных блоков	Да

4	Остекление лоджии (балкона) с невитражным окном	Остекление выполняется в соответствии с проектом на основании договора на остекление, заключенного с дольщиком, и за счет средств дольщика
4.1.	Остекление лоджии (балкона) с витражным окном	Производится застройщиком без дополнительной оплаты.
5	Ограждение балконов	Производится в соответствии с проектом
6	Монтаж системы водоснабжения	Стояки с заглушками без разводки по квартире.
7	Монтаж стояков канализации	Стояки с заглушками без разводки по квартире.
8	Установка сантехнических приборов	Не производится
9	Монтаж системы электроснабжения	Установка квартирного щитка без разводки по квартире.
10	Монтаж электрических приборов	Не производится
11	Монтаж системы отопления	Монтаж производится с установкой радиаторов отопления.
12	Покрытие пола	Стяжка, за исключением санузла и балкона (лоджии).
13	Отделка стен	Штукатурка стен по кирпичу, блоку из ячеистого бетона
14	Отделка потолков	Не производится

3. Вид работ, выполняемых в местах общего пользования (поэтажные коридоры, лифтовые холлы, лестничные клетки и тамбуры):

№	Виды работ	Качество работ
1	Установка входной двери	Производится согласно проекту
2	Монтаж системы электроснабжения	Производится согласно проекту
3	Монтаж лифта	Производится согласно проекту
4	Покрытие пола	плитка керамическая
5	Отделка стен	окраска вододисперсионной краской
6	Отделка потолков	окраска вододисперсионной краской

Директор

_____/М.В.Лазарев

МП

_____/ «ИО»«Фамилия_»

(подпись)

Приложение № 3
к Договору участия в долевом строительстве
от «Дата_подписания» № «ДУДС__»

График платежей

Цена договора в размере «Ценаруб»(_____) **рублей 00** копеек должна быть выплачена Участником долевого строительства в полном объеме в срок не позднее 5 (пяти) дней с момента государственной регистрации настоящего Договора
Стороны установили следующий порядок оплаты цены Договора.

№	Сумма к оплате в рублях	Срок внесения
1.	_____ (_____) рублей 00 копеек	В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора

Директор

_____/М.В.Лазарев
МП

_____/«Фамилия_» «ИО»
(подпись)

Приложение № 4
к Договору участия в долевом строительстве
от «Дата_подписания» № «ДУДС__»

«Форма сообщения»

Получатель:
«Фамилия_» «ИО»
«Адрес»
Сообщение

ООО «Жилищно-строительная компания Южный», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора, Лазарева М.В., действующего на основании Устава, сообщает о завершении строительства (создании) Объекта долевого строительства в соответствии с Договором участия в долевом строительстве от «Дата_подписания» г. №«ДУДС__» и готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства.

Просим Вас явиться по адресу: _____
для подписания Акта приема-передачи в удобный для Вас день с 09-00 до 19-00 в течение **10** (десяти) календарных дней со дня получения настоящего Сообщения, но не позднее срока, предусмотренного 3.3 Договора – «_____» _____ 20__ года (в зависимости от того, какой из этих сроков наступит ранее) .

Предупреждаем Вас о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях Вашего бездействия. В случае уклонения или отказа от принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи в указанный срок Застройщик по истечении двух месяцев после истечения срока, предусмотренного пунктом 3.3 Договора для передачи и принятия Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче, при этом с даты составления Застройщиком указанных документов на Участника долевого строительства переходит риск случайной гибели Объекта долевого строительства.

(Дата)

(Подпись)

(Расшифровка подписи)

Директор

/М.В.Лазарев
МП

/ «ИО»«Фамилия_»
(подпись)

Приложение № 5
к Договору участия в долевом строительстве
от «Дата_подписания» № «ДУДС__»

«Форма акта приема-передачи»

Акт приема-передачи

г. Краснодар

«__» _____ Г.

ООО «Жилищно-строительная компания Южный», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора, Лазарева М.В., действующего на основании Устава, и гражданин _____ (фамилия, имя, отчество), дата рождения - _____, паспорт серии _____ № _____ выдан _____ (орган, выдавший паспорт), дата выдачи «_____» _____ года, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, составили настоящий Акт о нижеследующем.

Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает по настоящему Акту приема-передачи следующий Объект долевого строительства:

__-комнатную квартиру с номером __ (указать проектный номер и почтовый номер, если он получен к моменту передачи), расположенную в секции (блок-секции), имеющей отдельный подъезд, № __ на __ этаже __-этажного жилого дома на __ квартир(ы) по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, номер или литера дома (корпуса, секции) __ (указать адрес проектный и почтовый, если он получен к моменту передачи), а также общее имущество в Многоквартирном доме.

Общая фактическая площадь квартиры без учета площади лоджий и балконов: __ кв. м, жилая площадь – __ кв. м.; площадь без применения понижающих коэффициентов балкона – __ кв. м и лоджии – __ кв. м.

В момент подписания настоящего Акта приема-передачи Покупателю переданы ключи и следующие документы _____.

Техническое состояние Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику долевого строительства соответствует его назначению.

Участник долевого строительства не имеет материальных и иных претензий к Застройщику, в том числе связанных с качеством Объекта долевого строительства.

Любые изменения и дополнения к настоящему акту действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями сторон.

Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Актом, стороны руководствуются действующим законодательством.

Акт составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один для государственной регистрации права собственности.

Застройщик

Участник долевого строительства:

М.П.

Директор

_____/М.В.Лазарев
МП

_____/«ИО»«Фамилия __»
(подпись)