

**ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
№ -**

г. Краснодар

«00» 201 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Вершина», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Такоева Георгия Муратовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, а в дальнейшем именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением подрядчиков построить многоэтажный жилой комплекс со встроенными помещениями и автостоянкой и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать соответствующий объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

1.2. Если в тексте настоящего договора не указано иное, то термины и определения имеют следующее значение:

Застройщик - юридическое лицо, имеющее в собственности земельный участок и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства в соответствии с Федеральным [законом](#) 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» для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов на основании полученного разрешения на строительство.

Многоэтажный жилой комплекс со встроенными помещениями и автостоянкой - жилой комплекс, расположенный на кровле трехэтажного стилобата, состоящий из жилых домов различной этажности, предназначен для размещения жилых квартир, встроенных помещений автостоянки и помещений общественного назначения по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Гаврилова П.М.,88 (далее – Объект строительства).

Объект долевого строительства – жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства, расположенное в многоэтажном жилом доме Объекта строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства.

Участник долевого строительства - лицо, передающее денежные средства Застройщику для получения в будущем права собственности на Объект долевого строительства.

1.3. В соответствии с проектной документацией Объект строительства имеет следующие параметры:

Этажность – стилобат – 3/14/16

Количество этажей – стилобат – 4/15/17

Количество подземных этажей – 1

Общая площадь здания – 57 001, 47 м²

В том числе жилого дома – 33 029, 36 м²

Встроенно-пристроенных помещений – 22 730, 78 м²

Открытых, неотапливаемых помещений – 1 241, 33 м²

Материалы наружных стен – каркас монолитный железобетон и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, утеплитель, керамзитоблок).

Материалы поэтажных перекрытий – монолитный железобетон.

Класс энергетической эффективности здания – «В», «С», «С+».

Сейсмостойкость – 7 баллов.

1.4. Сроки строительства объекта строительства:

Начало строительства: **II квартал 2017 г.**

Срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в органе администрации муниципального образования город Краснодар, уполномоченном на выдачу разрешений на строительство и на ввод объектов в эксплуатацию – **IV квартал 2020 г.**

1.5. Участнику долевого строительства подлежит передаче **однокомнатная квартира № 00**, которая в соответствии с проектной документацией Объекта строительства, расположена в **блок-секции № 0** на **00 (пятнадцатом) этаже** и имеет следующие параметры: **общая площадь 00,00 кв. м, жилая площадь 00,00 кв. м., площадь лоджии 0,00 кв. м.**

1.6. Общая площадь жилого помещения – объекта долевого строительства указывается в Приложении №1 к настоящему договору в соответствии с утвержденной проектной документацией Объекта строительства и после ввода Объекта строительства в эксплуатацию уточняется Сторонами в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства или в одностороннем Акте приема-передачи Объекта долевого строительства, составленном Застройщиком на основании Технического плана (технического паспорта, экспликации), подготовленного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Местоположение и состав помещений объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией указаны в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой составной частью настоящего договора.

1.7. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на квартиру одновременно возникает и право собственности на долю в общем имуществе многоквартирного дома, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на квартиру.

Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства в соответствии с настоящим договором, должен соответствовать состоянию, указанному в Приложении № 2, являющемся неотъемлемой составной частью настоящего договора.

II. ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА

2.1. Застройщик подтверждает Участнику долевого строительства, что на день заключения настоящего договора у Застройщика имеются юридически действительные документы, необходимые для строительства Объекта строительства, а именно:

договор о развитии застроенной территории от 26.03.2012 г. № 2138;

выписка из ЕГРН от 21.06.2018 г. о праве собственности на земельный участок площадью 10180 кв. м. с разрешённым видом использования «многоэтажные и среднеэтажные жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными на 1-ом этаже помещениями общественного назначения» по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Гаврилова П.М.,88, кадастровый номер земельного участка: 23:43:0000000:18722;

разрешение на строительство № RU23306000-4744-р-2016 от 15.12.2016 г., выданное департаментом архитектуры и градостроительства администрации

муниципального образования город Краснодар;

проектная документация «Многоэтажный жилой комплекс со встроенными помещениями и автостоянкой на участке в границах квартала № 858 улиц Рашиповской, им. Гаврилова П.М., Одесской, переулочка Трамвайного в Западном внутригородском округе города Краснодара», выполненная в отношении объекта строительства;

положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации № 23-2-1-3-0203-16 от 13.12.2016 г, подготовленное ООО «Краснодарская межрегиональная негосударственная экспертиза»;

проектная декларация - информация о Застройщике и информация о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик.

2.2. Обязательства Застройщика по настоящему договору обеспечиваются залогом и уплатой отчислений (взносов) в компенсационный фонд в порядке, предусмотренном статьями 3, 13 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Застройщик осуществляет уплату отчислений (взносов) в Публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.3. Участник долевого строительства вправе ознакомиться, а Застройщик обязан представить для ознакомления документы, указанные в пункте 2.1. настоящего договора, а также иные документы, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

III. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

3.1. По настоящему договору Застройщик обязан:

3.1.1. Организовать строительство Объекта строительства, выполнить своими силами или с привлечением подрядчиков работы по строительству объекта строительства и благоустройству придомовой территории, а также иные работы, необходимые для строительства Объекта строительства и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

3.1.2. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Объекта строительства и Объекта долевого строительства в нём.

В случае, если строительство Объекта строительства не может быть завершено в предусмотренный настоящим 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. 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 роспись.

Участник долевого строительства обязан в 10-дневный срок с момента получения указанного предложения рассмотреть его и направить в адрес Застройщика письменный ответ (заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо сдать его Застройщику под расписку). В случае неполучения ответа на направленную информацию от Участника долевого строительства в установленный срок, либо, в случае возврата оператором почтовой связи, заказного письма, с сообщением об отказе Участника

долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик считает, что согласие на предложение со стороны Участника долевого строительства получено. В этом случае, оформление дополнительного соглашения об изменении срока строительства не требуется.

3.1.3. В течение месяца со дня окончания строительства обратиться в уполномоченный орган администрации муниципального образования город Краснодар с заявлением о выдаче разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию.

3.1.4. Не позднее 3-х месяцев со дня получения разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства по передаточному акту.

Застройщик не менее чем за 10 (десять) календарных дней до истечения срока, установленного в настоящем подпункте, обязан направить Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному Участником долевого строительства в настоящем договоре, или вручить Участнику долевого строительства лично под роспись сообщение о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

3.1.5. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего договора.

3.1.6. До подписания передаточного акта о передаче объекта долевого строительства представлять интересы Участника долевого строительства в отношениях с органами государственной власти и местного самоуправления, другими юридическими лицами.

3.2. Участник долевого строительства обязан:

3.2.1. Уплатить цену, предусмотренную настоящим договором, в размере и сроки, установленные настоящим договором.

3.2.2. В течение 5-ти (пяти) календарных дней, после получения сообщения Застройщика, указанного в подпункте 3.1.4 пункта 3.1 настоящего договора, приступить к принятию объекта долевого строительства и подписать передаточный акт о передаче объекта долевого строительства при отсутствии претензий к объекту долевого строительства.

При уклонении, неявке или отказе Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства в вышеуказанный срок Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства.

В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в установленный настоящим подпунктом срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим договором для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний передаточный акт объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства признаётся перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления и подписания Застройщиком одностороннего передаточного акта о передаче объекта долевого строительства.

Односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства Объекта строительства и

готовности Объекта долевого строительства к передаче, либо если оператором почтовой связи письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в разделе 12 настоящего Договора почтовому адресу. При этом под отказом Участника долевого строительства от получения уведомления Стороны договорились в том числе понимать неявку Участника долевого строительства за получением корреспонденции в отделении связи.

3.2.3. После подписания передаточного акта о передаче объекта долевого строительства за счёт собственных средств самостоятельно или с привлечением третьих лиц произвести установленные действующим законодательством Российской Федерации действия по оформлению права собственности на объект долевого строительства.

3.2.4. Использовать объект долевого строительства в соответствии с его назначением, не допускать каких – либо перепланировок и переоборудования объекта долевого строительства до оформления права собственности на объект долевого строительства.

3.2.5. Подать настоящий договор на государственную регистрацию в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания.

3.2.6. Самостоятельно получать технический план и кадастровый паспорт на объект долевого строительства, нести все расходы, связанные с оформлением технического плана, кадастрового паспорта и государственной регистрацией права собственности на объект долевого строительства.

3.2.7. Со дня подписания передаточного акта о передаче объекта 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 Объекта строительства, пропорционально своей доле, а также выполнять другие обязанности, связанные с использованием объекта долевого строительства, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.8. Не позднее даты подписания Акта приема-передачи (в том числе одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, составленного Застройщиком) заключить договор с управляющей организацией, осуществляющей функции управления Объектом строительства, по которому обязуется надлежащим образом оплачивать коммунальные, эксплуатационные и иные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта строительства, либо в случае избрания иного способа управления Объектом строительства заключить все необходимые для его обслуживания, эксплуатации и управления договоры. Участник долевого строительства несет бремя содержания Объекта долевого строительства (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения Объекта строительства с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, в том числе с даты составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства - независимо от даты регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

Уклонение Участника долевого строительства от заключения с управляющей компанией договора управления либо договора обслуживания / эксплуатации при избрании иного способа управления Объектом строительства не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по оплате коммунальных, эксплуатационных платежей и иных расходов, связанных с эксплуатацией жилого дома соразмерно площади

Квартиры и соответствующей доли общего имущества в жилом доме с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе по одностороннему Акту приема-передачи, составленному Застройщиком).

3.2.9. В случае изменения почтового адреса, указанного в настоящем договоре, направить Застройщику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении письменное сообщение об изменении почтового адреса или вручить Застройщику

лично под расписку указанное сообщение в течение 15 (пятнадцати) календарных дней со дня таких изменений.

Все риски, связанные с несвоевременным предоставлением информации об изменении реквизитов, несет сторона, не известившая или ненадлежащим образом известившая о произошедших изменениях. Все уведомления, направленные по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, признаются направленными надлежащим образом.

3.3. Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

3.4. С момента подписания передаточного акта Сторонами, обязательства Застройщика по настоящему договору считаются исполненными в полном объеме.

3.5. Стороны несут иные обязанности, установленные настоящим договором и предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.6. При исполнении настоящего договора Стороны обладают правами, установленными настоящим договором и предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации.

IV. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ

4.1. Стоимость строительства объекта долевого строительства на день заключения настоящего договора составляет **0 000 000 (0 000 000) рублей**, которая является окончательной и изменению не подлежит.

Стоимость объекта долевого строительства включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства. Денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства, используются застройщиком в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

В случае образования экономии, таковая остается в распоряжении Застройщика и является его доходом.

Денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства (включая долю в общем имуществе Объекта строительства) и неизрасходованные непосредственно на цели строительства Объекта долевого строительства (включая долю в общем имуществе Объекта), а также на целевое финансирование иных мероприятий, возврату Участнику долевого строительства не подлежат, на что Участник долевого строительства настоящим дает свое согласие. Образовавшаяся разница учитывается как стоимость услуг Застройщика.

В случае, если фактические затраты Застройщика на строительство Объекта долевого строительства составят сумму больше указанной в настоящем пункте, образовавшаяся разница учитывается как затраты на строительство Объекта долевого строительства с одновременным эквивалентным уменьшением стоимости услуг Застройщика.

Денежные средства, полученные от Участника долевого строительства в качестве стоимости услуг Застройщика, используются Застройщиком по собственному усмотрению.

Стороны пришли к соглашению о том, что стоимость строительства не подлежит изменению, также и в случае, если по завершении строительства Объекта строительства при составлении технического плана проектные площади помещений, указанных в Приложении № 1 к настоящему договору, не будут соответствовать фактическим площадям помещений, полученным в результате измерений при составлении технического плана, в сторону уменьшения или увеличения. Ни одна из Сторон не вправе требовать компенсации за отклонение фактической площади помещений от проектной площади помещений, указанных в Приложении № 1 к настоящему договору и данное отклонение не будет считаться существенным нарушением настоящего договора.

4.2. Участник долевого строительства обязан уплатить денежные средства, указанные в пункте 4.1 настоящего договора, либо на расчетный счёт, либо в кассу Застройщика в размерах, в порядке и в сроки, указанные в Приложении № 3, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

4.3. Оплата Цены договора может, осуществляться иными способами, согласованными Сторонами и не запрещенными действующим законодательством РФ.

V. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

5.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, соответствующий условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов и проектной документации.

При передаче Объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, являющуюся приложением к Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком).

В случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, Стороны составляют Акт о несоответствии, включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения перечисленных в Акте о несоответствии дефектов и/или недоделок Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления Застройщика.

В случае принятия Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть обнаружены при обычном осмотре Объекта долевого строительства (явные недостатки).

Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии относительно недоделок/дефектов Объекта долевого строительства, которые могли быть обнаружены при обычном осмотре Объекта долевого строительства (явные недостатки), но которые не были оговорены в Акте о несоответствии.

В случае наличия несущественных недостатков Объекта долевого строительства (дефектов), не препятствующих его использованию, Участник долевого строительства обязан подписать Акт приема-передачи, при этом Застройщик обязуется устранить дефекты в срок не более трех месяцев.

5.2. Гарантийный срок на объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня подписания Сторонами передаточного акта о передаче объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания передаточного акта о передаче объекта долевого строительства.

5.3. 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 со дня 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 90 (девяносто) рабочих дней.

5.4. Застройщик не несёт ответственность 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 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

VI. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Участник долевого строительства имеет право уступать свои права и обязанности по настоящему договору иным лицам, за исключением права, указанного в пункте 6.5.1. настоящего договора, при соблюдении условий, установленных настоящим договором.

6.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору иному лицу допускается только после уплаты Участником долевого строительства Застройщику в полном объёме цены настоящего договора, либо одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

6.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче объекта долевого строительства либо до момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.

6.4. Уступка прав и обязанностей по настоящему договору допускается при условии получения письменного предварительного согласия Застройщика на осуществление Участником долевого строительства уступки прав по договору иному лицу.

6.5.1. Уступка, в т.ч. передача в залог, Участником долевого строительства права требования к Застройщику взыскания неустойки (пени) и иных штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством РФ (в том числе, но не ограничиваясь: за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства, срока устранения недостатков Объекта долевого строительства, штрафа за неудовлетворение требований потребителя, проценты за пользование денежными средствами Участника долевого строительства, а также любых иных неустоек и штрафных санкций), отдельно от уступки права требования передачи Объекта долевого строительства запрещена.

6.5.2. Участник долевого строительства, совершивший уступку права требования получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций по настоящему договору в нарушение положений п.6.5.1. договора, обязуется по требованию Застройщика, в течение

10 (десяти) рабочих дней, оплатить Застройщику штраф в размере 30 % (Тридцати процентов) от цены Договора, указанной в п. 4.1 договора.

6.6. Об уступке права требования по настоящему договору Участник долевого строительства обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней письменно уведомить Застройщика о замене лиц в обязательстве с приложением оригинала договора уступки права требования, зарегистрированного в управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

VII. ДЕЙСТВИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным со дня такой регистрации. Действия, необходимые для государственной регистрации настоящего договора, осуществляются Участником долевого строительства за свой счёт.

7.2. Действие настоящего договора прекращается со дня подписания Сторонами передаточного акта о передаче объекта долевого строительства.

7.3. Стороны вправе изменить или расторгнуть настоящий договор в случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных Договором, или прекращения его действия в иных случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и/или Договором. Положения пп. 6.5.1. – 6.5.2 настоящего Договора сохраняют свое действие после расторжения настоящего Договора.

7.5. Плановый срок окончания строительства Объекта строительства, указанный в Разрешении на строительство, автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом уполномоченного органа власти, уполномоченного органа местного самоуправления. При этом указанный в Договоре срок передачи Объекта долевого строительства остается неизменным.

VIII. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

8.1. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия при исполнении настоящего договора путём переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

8.2. В случае недостижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

IX. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, несёт ответственность, установленную Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

9.2. Стороны по настоящему договору освобождаются от ответственности за неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств (обстоятельств, вызванных непреодолимой силой). При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

X. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1 Участник долевого строительства перед подписанием настоящего договора ознакомился с проектной документацией на Объект в целом и на приобретаемый Объект долевого строительства, в частности. С техническими и иными характеристиками Объекта строительства и объекта долевого строительства согласен.

10.2. Заключая настоящий договор, Стороны не считают нарушением данного договора отклонение фактической площади Объекта долевого строительства от проектной в пределах 5 (пяти) %.

Участник долевого строительства осведомлен и согласен с тем, что Объект долевого строительства, права на который приобретаются им по настоящему договору, включен в единый комплекс недвижимого имущества, и обязуется не препятствовать строительству и эксплуатации по завершению строительства всех объектов этого комплекса, в том числе установке металлоконструкции (элемента светового решения фасада здания) с логотипом – символом Застройщика.

10.3. Отделочные и специальные работы в Объекте долевого строительства, подлежащем передаче в собственность Участнику долевого строительства, Застройщиком не производятся. Отделочные и специальные работы в своей квартире осуществляет Участник долевого строительства.

10.4. Участник долевого строительства обязуется не производить переустройство и перепланировку внутренних помещений Объекта долевого строительства, общих мест пользования, не производить перенос стен, дверных проемов, вытяжных коробов, приборов учета коммунальных услуг, остекление балконов и лоджий, не демонтировать датчики противопожарной сигнализации.

Ответственность за проведение таких работ, в том числе по устранению последствий таких работ, полностью возлагаются на Участника долевого строительства.

В случае осуществления ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан осуществить соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах.

10.5. Участник долевого строительства обязуется при производстве ремонтно-отделочных работ, не причинять вреда общему имуществу (лестничные клетки, холлы, лифты, подвальное помещение, клумбы, дорожное покрытие и др.), вывозить строительный мусор в специальных мешках самостоятельно.

10.6. В процессе осуществления деятельности по созданию Объекта строительства Застройщик при необходимости имеет право изменить проектные решения, график строительства, в том числе и расчетный срок окончания строительства. В случае, если строительство Объекта строительства не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного настоящим договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется дополнительным соглашением.

10.7. Регистрация настоящего договора и оформление права собственности на Объект долевого строительства не является предметом настоящего договора.

10.8. Участник долевого строительства приобретает право на регистрацию права собственности в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на

недвижимое имущество и сделок с ним на переданный ему объект долевого строительства только после подписания сторонами акта приема-передачи или иного документа, подтверждающего передачу объекта долевого строительства по настоящему договору, либо составления акта приема-передачи в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных настоящим договором.

10.9. Право владения и пользования квартирой, а также бремя содержания приобретаемого имущества, возникает у Участника долевого строительства с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства

10.10. Участник долевого строительства обязуется соблюдать правила противопожарной безопасности, не закрывать и не демонтировать датчики пожаротушения. В случае невыполнения данного обязательства ответственность по предписаниям Госпожарнадзора будет возложена на Участника долевого строительства.

10.11. В соответствии договором о развитии застроенной территории от 26.03.2012 г. № 2138 Застройщик обязан в Объекте строительства возвести помещения художественной школы площадью не менее 500 кв.м. с последующей их безвозмездной передачей в муниципальную собственность.

10.11.1 Назначение объекта социальной инфраструктуры - художественная школа (детская школа искусств).

10.11.2. Цели затрат Застройщика, подлежащих возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых всеми участниками долевого строительства - возмещение затрат в связи с заключением договора о развитии застроенной территории и исполнением обязательств Застройщика по договору о развитии застроенной территории.

10.11.3. Планируемый размер затрат Застройщика, подлежащего возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых всеми участниками долевого строительства - 170 000 000 (сто семьдесят миллионов) рублей.

10.11.4. Размер доли денежных средств, направляемых Участником долевого строительства, на компенсацию затрат Застройщика в целях и размере, установленных пунктами 10.11.2, 10.11.3 пропорционален общей площади Объекта долевого строительства в Объекте строительства и составляет 0,000793 доли от размера затрат Застройщика.

10.12. Застройщик вправе самостоятельно, без получения согласия Участника долевого строительства, вносить изменения в техническую документацию Объекта строительства, в части изменения параметров: высоты, количества этажей, площади, объема Объекта строительства.

Застройщик вправе самостоятельно, без получения согласия Участника долевого строительства, вносить изменения в проектные решения, изменять вид материалов, применяемых при строительстве, а также функциональное назначение обособленных нежилых помещений, входящих в состав Объекта строительства.

Настоящий пункт не распространяется на Объект долевого строительства.

10.13. Участник долевого строительства не возражает против раздела, объединения, перераспределения земельного участка с кадастровым номером 23:43:0000000:18722, принадлежащего Застройщику на праве собственности, в результате которого земельный участок на котором осуществляется строительство Объекта строительства, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Гаврилова П.М., 88, будет выделен в самостоятельный участок с присвоением отдельного кадастрового номера.

Характеристики земельного участка, указанные в п. 2.1. Договора могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого

строительства при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Объекта.

Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие на последующее (до и /или после ввода Объекта в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка, указанного в п. 2.1. Договора, когда такое изменение связано с разделом земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом строительства, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком и /или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник долевого строительства дает свое согласие на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ.

Участник долевого строительства настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 2.1. Договора, включая раздел земельного участка, указанного в п. 2.1. Договора и/или выдел из земельного участка, указанного в п. 2.1. Договора, иного (иных) земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка, а также на регистрацию права собственности Застройщика на вновь образованные земельные участки.

Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу согласие Участника долевого строительства сохраняет силу, получение нового согласия Нового участника долевого строительства не требуется.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику производить замену предмета залога (земельного участка, указанного в п. 2.1, Договора), при этом оформление дополнительных соглашений к настоящему Договору о замене предмета залога не требуется.

Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 2.1. Договора, залог в обеспечение обязательств Застройщика в соответствии со ст.13-15 Федерального закона №214-ФЗ распространяется и сохраняется только в отношении вновь образованного земельного участка, на котором находится создаваемый на этом земельном участке Объект строительства, в котором расположен Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора.

Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 2.1. Договора, залог вновь образованного земельного участка на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект строительства, в котором расположен Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора, не возникает в силу ст.13 Федерального закона №214-ФЗ. Залог прекращается с даты государственной регистрации права собственности Застройщика на вновь образованный земельный участок, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект строительства, о чем Застройщик при необходимости вправе подать соответствующее заявление в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику, что залог вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом

земельном участке Объект строительства, в котором расположен Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора, не возникает в силу ст.13 Федерального закона №214-ФЗ. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на прекращение залога вновь образованного земельного участка на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект строительства, в котором расположен Объект долевого строительства.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на изменение вида разрешенного использования вновь образованного земельного участка на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект строительства, в котором расположен Объект долевого строительства.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на отчуждение вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект строительства, в котором расположен Объект долевого строительства, а также на передачу такого вновь образованного земельного участка в аренду, распоряжение или обременение Застройщиком такого земельного участка иным образом.

Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу не прекращает и не отменяет согласия Участника долевого строительства на изменение характеристик земельного участка, указанного в п. 2.1. Договора, на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 2.1. Договора, на изменение предмета залога в отношении земельного участка, и иных согласий Участника долевого строительства, указанных в настоящем пункте Договора. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу положения настоящего пункта Договора распространяются на Нового Участника долевого строительства.

10.14. Участник долевого строительства не возражает против замены предмета залога, в результате которой заложенным (обремененным) будет вновь образованный участок, отведенный под строительство Объекта строительства.

10.15. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Объекта строительства и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Объекте строительства и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

10.16. Настоящим Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору.

Участник долевого строительства, как субъект персональных данных дает согласие на совершение Застройщиком в качестве оператора персональных данных любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, а также передачу (предоставление) персональных данных страховой организации (обществу взаимного страхования), осуществляющей страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или

ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору, а также органу, осуществляющему государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, и при необходимости иным государственным органам и органам местного самоуправления, с использованием баз данных, находящихся на территории Российской Федерации. Участник долевого строительства дает свое согласие на получение от Застройщика информационных и рекламных смс-сообщений по телефонам, указанным в Договоре.

10.17. Участник долевого строительства на основании п. 6 ст. 9 ФЗ РФ № 152 «О персональных данных» настоящим дает свое согласие на обработку Застройщиком персональных данных Участника долевого строительства, и подтверждает, что, дает такое согласие добровольно.

XI. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Объекта строительства, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

11.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору должны оформляться дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

11.4. Если из контекста Договора прямо не вытекает иное, то термины, употребленные в единственном числе, могут предполагать множественное число и наоборот.

11.5. Настоящий договор подписан в четырех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два для Застройщика, один для Участника долевого строительства, один – в управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

11.6. Неотъемлемой частью настоящего договора являются следующие Приложения:

приложение № 1 - «Местоположение и состав помещений объекта долевого строительства»;

приложение № 2 - «Степень готовности объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства»;

приложение № 3 - «График платежей».

XII. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕРШИНА»

350049, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Севастопольская, 6/1, офис 4,

ОГРН 1111513009981, КПП 230801001, ИНН 1513008977,

Р/с 40702810030000024014, БИК 040349602, К/с 30101810100000000602 в

Краснодарском отделении №8619 ПАО «СБЕРБАНК» г. Краснодар

Генеральный директор / _____ / Г.М. Такоев
м.п.



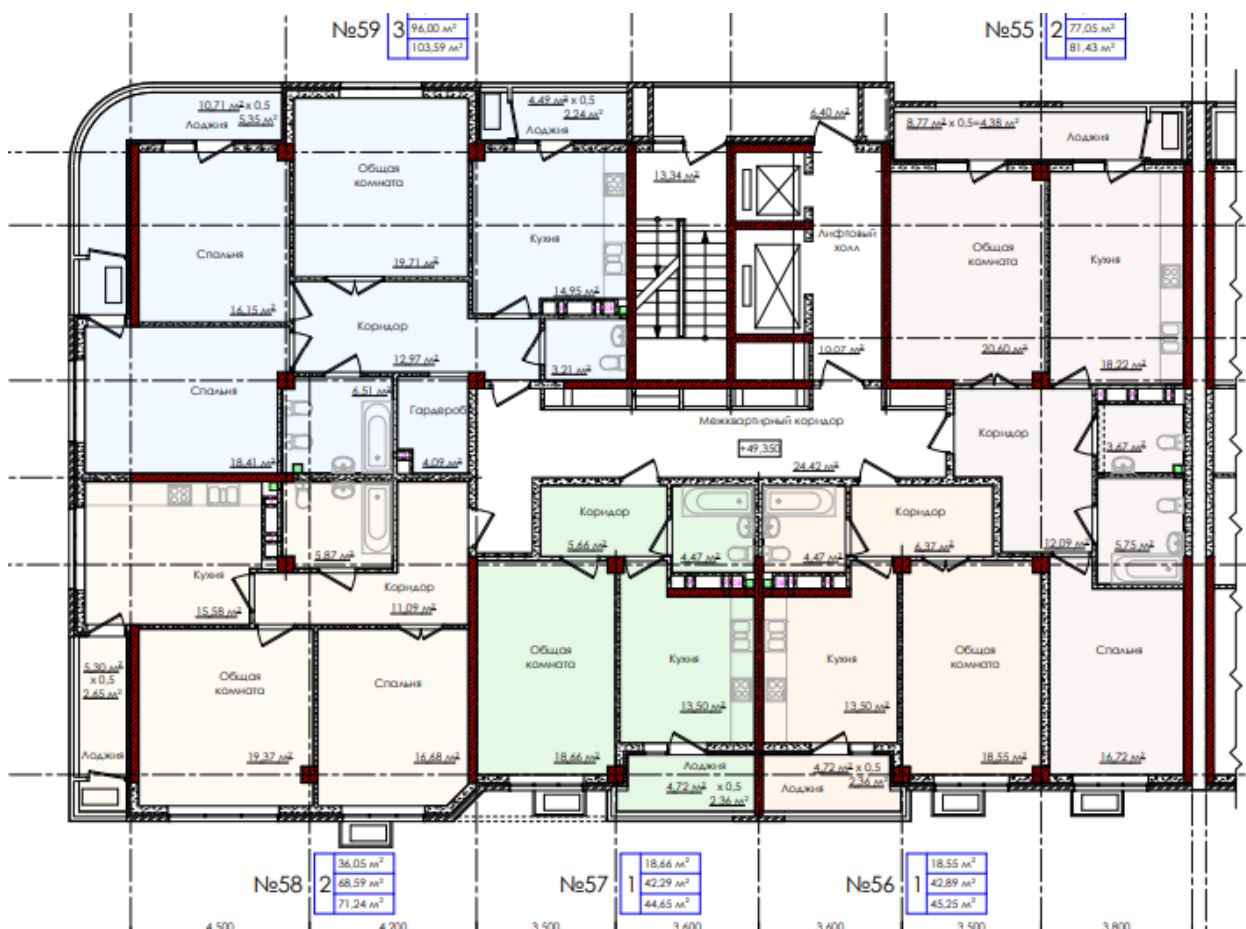
Участник долевого строительства:

Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве № от 00.00.201 г.

**МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И СОСТАВ ПОМЕЩЕНИЙ
ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Адрес: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Гаврилова П.М.,88.

План объекта долевого строительства



Состав помещений объекта долевого строительства

Квартира №	Общая площадь (кв.м.)	Жилая площадь (кв.м.)	Кухня (кв.м)	Санузел (кв.м.)	Коридор (кв.м.)	Лоджия (кв.м.)
00	00	00	00	00	00	00

Застройщик:

Генеральный директор ООО «Вершина» / _____ / Г.М. Такоев

Участник долевого строительства

Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве № от 00.00.201 г.

**Состояние объекта долевого строительства, подлежащего передаче
Участнику долевого строительства**

№	Виды работ	Состояние
1	установка дверей: - входная дверь	установлена металлическая дверь

	- межкомнатные дверные блоки и дверные блоки в санузел и кухню	не устанавливаются и не поставляются
2	установка оконных блоков	установлены металлопластиковые окна
3	отделка стен	штукатурка
4	отделка полов	выполнена стяжка полов
5	устройство инженерных систем квартиры: - отопление - водоотведение - водоснабжение (горячее/холодное) - электроснабжение	подведено, с установкой секционных радиаторов; подведено, без установки санитарно-технических приборов и смесителей; подведено, без установки санитарно-технических приборов и смесителей; подведено, без разводки, без установки розеток и выключателей

Застройщик:

Генеральный директор ООО «Вершина» / _____ / Г.М. Такоев

Участник долевого строительства

Приложение № 3 к Договору участия в долевом строительстве № от 00.00.2010 г.

График платежей

Цена договора должна быть уплачена Участником долевого строительства в полном объеме в течение 5 (пяти) дней с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

Стороны установили следующий порядок оплаты цены договора.

№	Сумма к оплате в рублях	Срок внесения
1.	0 000 000 (0 000 000) рублей,	в течение 5 (пяти) дней с момента государственной регистрации настоящего договора

Застройщик:

Генеральный директор ООО «Вершина» / _____ / Г.М. Такоев

Участник долевого строительства