

**ДОГОВОРА УЧАСТИЯ  
В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № \_\_\_\_\_**

город Краснодар

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ года

**Жилищно-строительный кооператив «Семейный» (ИНН:2312211321, ОГРН:1142312001138),** именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Председателя правления Лихчевой Светланы Сергеевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_ именуемый (ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой Стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор долевого участия в строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

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

1.1.1. «**Застройщик**» – юридическое лицо, осуществляющее строительство 5-ти этажного многоквартирного жилого дома **Литер 2** и владеющее на праве аренды земельным участком площадью 7219 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов – для размещения многоквартирных среднеэтажных жилых домов, кадастровый номер: 23:07:0302000:1140, расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, Динской район, пос. Южный, ул. Войсковая, 6, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.08.2014 года, сделана запись регистрации №23-23-31/2025/2014-504 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 жилого дома (домов) на основании полученного разрешения на строительство.

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

1.1.3. **Жилой дом** – «**Многоквартирный жилой дом**» расположенный по ул. Войсковая, 6 в Динском районе, пос. Южный, пятиэтажный с подвальным этажом (техническое подполье), строительство которого осуществляет «**Застройщик**» с привлечением денежных средств «**Участника долевого строительства**» по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Динской район, пос. Южный, улица Войсковая, 6.

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

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

1.1.6. **Земельный участок** – земельный участок, на котором «**Застройщик**» осуществляет строительство «**Многоквартирного жилого дома**», реквизиты и характеристики которого указаны в Приложении № 2 вместе с реквизитами документа-основания прав «**Застройщика**» на него.

Земельный участок принадлежит «**Застройщику**» на праве договора аренды.

1.1.7. **Проектная площадь** – площадь, определенная в проектной документации «**Многоквартирного жилого дома**», с учетом площади балкона и лоджии.

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

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

1.2.0. **Доля в общем имуществе многоквартирного дома, подлежащая передаче «Участник долевого строительства» после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома** - доля в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома, которая будет неотделимо принадлежать «**Участнику долевого строительства**» как собственнику **Объекта долевого строительства** в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности.

1.2.1. **Общее имущество многоквартирного дома** входящие в состав указанного многоквартирного дома помещения в данном доме, не являющиеся частями и предназначенные для обслуживания более

одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

1.2.2. **Коммунальные платежи** – платежи, оплачиваемые **«Участником долевого строительства»** после подписания акта приема-передачи **«Объекта долевого строительства»**, покрывающие затраты организации, осуществляющей техническую эксплуатацию Многоквартирного дома, на:

- все виды ресурсов, получаемых из внешних источников (электроэнергия, тепло, вода), платежи за пользование прочими городскими коммуникациями (водосток, канализация, диспетчерская сеть и так далее);

- оплату административного, инженерного и технического персонала; услуг и работ по охране, клинингу помещений и прилегающей территории, вывозу бытовых отходов, прочие услуги сторонних организаций, обеспечивающих нормальную жизнедеятельность Многоквартирного дома.

## 2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральном законе Российской Федерации от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон о долевом участии»).

2.2. «Застройщик» обладает правом аренды в отношении земельного участка, предоставляемого «Застройщиком» для строительства **«Объекта долевого строительства»**, что подтверждается договором аренды зарегистрированным в Управлении Росреестра по Краснодарскому краю, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.08.2014 года сделана запись регистрации №23-23-31/2025/2014-504.

2.2.1. «Застройщик» действует на основании Разрешения на осуществление строительства **«Объекта долевого строительства»** № RU 23508310-254 от 23.10.2014 года.

2.2.2. Проектная декларация (включает в себя информацию о «Застройщике» и информацию о проекте строительства) опубликована «Застройщиком» на его официальном сайте **[jksмейный.рф](http://jksмейный.рф)**

2.3. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Росреестра по Краснодарскому краю и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.4. Стороны подтверждают, что до подписания Договора **«Участник долевого строительства»** ознакомился с содержанием документов в п. 2.2. настоящего Договора.

## 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И СРОК ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА

3.1. По настоящему Договору «Застройщик» обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить **«Многоквартирный жилой дом»**, указанный в пункте 1.1.3. Договора, и после получения разрешения на ввод **«Многоквартирного жилого дома»** в эксплуатацию и передать в предусмотренный Договором срок **«Участнику долевого строительства» «Объект долевого строительства»**, в том числе **«Квартиру»**, в соответствии с характеристиками, которые определены в пункте 3.2. Договора и Приложении № 2 **«Техническое описание Объекта долевого строительства»**, а **«Участник долевого строительства»** обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях, предусмотренных Договором и принять **«Объект долевого строительства»** при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию **«Многоквартирного жилого дома»**.

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

- Условный номер		- Этаж		- Подъезд	
- Проектная площадь квартиры с учетом балконов и лоджий (+-2) кв.м.		- Количество комнат		- Наличие балкона/лоджии	

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

3.4. Срок начала строительства «23» октября 2014 года, предполагаемый срок ввода в эксплуатацию **«Многоэтажного жилого дома» не позднее первого полугодия 2017 года.**

3.5. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию **«Многоквартирного жилого дома»** при условии выполнения **«Участником долевого строительства»** своих обязательств по настоящему договору передать **«Объект долевого строительства» «Участнику долевого строительства»** в течение 6 (Шести) месяцев после ввода в эксплуатацию **«Многоквартирного жилого дома»**. При этом допускается досрочное исполнение **«Застройщиком»** обязательства по передаче **«Объекта долевого строительства»**.

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

#### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора, подлежащая уплате **«Участником долевого строительства»**, на момент подписания составляет \_\_\_\_\_ **рублей, с учетом балконов и лоджий, НДС не облагается.**

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

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

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

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

4.4. В случае, если по итогам кадастровых работ (технической инвентаризации) **«Фактическая площадь» «Квартиры»** или **«Фактическая площадь»** балкона и лоджии **«Квартиры»** окажется меньше **чем на два** квадратных метра, чем в Приложении №2 передаваемых **«Участнику долевого строительства»** по причинам, не связанным с внутренней отделкой и перепланировкой, **«Участник долевого строительства»** вправе требовать соразмерного уменьшения общей цены Договора, исходя из стоимости за один квадратный метр в соответствии с п.4.6 настоящего Договора.

4.5. В случае, если по итогам кадастровых работ (технической инвентаризации) **«Фактическая площадь» «Квартиры»** или **«Фактическая площадь»** балкона и лоджии **«Квартиры»** окажется больше **чем на два** квадратных метра, чем в Приложении №2 передаваемых **«Участнику долевого строительства»** по причинам, не связанным с внутренней отделкой и перепланировкой, **«Застройщик»** вправе требовать соразмерного увеличения общей цены Договора, исходя из стоимости за один квадратный метр в соответствии с п.4.6 настоящего Договора.

4.6. Стороны договорились, что дополнительные расчеты, предусмотренные п.п. 4.4., 4.5., настоящего Договора, производятся исходя из стоимости одного квадратного метра **«Фактической площади» «Квартиры»** в сумме \_\_\_\_\_ **рублей**, стоимости одного квадратного метра **«Фактической площади»** балконов и лоджии в сумме \_\_\_\_\_ **рублей.**

4.7. Рассчитанную в соответствии с настоящими пунктами 4.4.. 4.5.. 4.6. сумму **«Участник долевого строительства»** обязуется перечислить **«Застройщику»** на указанный им расчетный счет в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения письменного требования **«Застройщика»** 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.

4.8. **«Застройщик»** направляет 7% (семь) процентов от уплаченной **«Участником долевого строительства»** по настоящему договору сумму на оплату своих услуг и использует данные денежные средства по своему усмотрению.

4.9. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата за жилое (нежилое) помещение, условный номер \_\_\_\_\_ по договору участия в долевом строительстве \_\_\_\_\_, НДС не облагается.

#### 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

##### 5.1. Застройщик обязуется:

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

5.1.2. Не указанные в Приложении № 2 Техническое описание «Объекта долевого строительства» и/или отделочные работы (такие как установка межкомнатных дверей, установка индивидуальных приборов учета отопления, розеток, выключателей, сантехнических приборов и прочее) на «**Объекте долевого строительства**» не входят в цену Договора и производятся «**Участником долевого строительства**» по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания Акта приема – передачи «**Объекта долевого строительства**».

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

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

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

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

## **5.2. Участник долевого строительства обязуется:**

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

5.2.2. В течение **10** (десяти) календарных дней со дня получения сообщения от «**Застройщика**» но не позднее срока, предусмотренного пунктом 3.4., 3.5. Договора (в зависимости от того, какой из этих сроков наступит ранее), принять «**Объект долевого строительства**», обозначенный в пунктах 1.1.4., Договора и Приложении № 3 «**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 план на «**Квартиру**», нести все расходы, связанные с оформлением указанных планов и государственной регистрацией права собственности на «**Объект долевого строительства**».

До подписания Сторонами Акта приема-передачи «**Застройщик**» вправе оформить технический и (или) кадастровый план на «**Квартиру**» за счет «**Участника долевого строительства**».

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

5.2.7. Ввиду того, что эксплуатацию построенного (созданного) Многоквартирного дома до передачи этой функции управляющей компании вправе осуществлять «**Застройщик**», «**Участник долевого строительства**» обязуется производить оплату Коммунальных платежей на счет «**Застройщика**».

5.2.8. В момент принятия «**Объекта долевого строительства**», но не позднее 3-х дней после подписания акта приема-передачи **Квартиры** заключить с **ЖСК «Семейный»** 353217, Российская Федерация, Краснодарский край, Динской район, пос. Южный, ул. Войсковая, 6 ИНН 2312211321, ОГРН 1142312001138) договор на работы и услуги по эксплуатации жилого дома и оплачивать расходы, связанные:

- с содержанием и эксплуатацией **Квартиры**, общего имущества жилого дома;
- с предоставляемыми коммунальными услугами.

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

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

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

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

## **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 к Договору, в сроки, установленные пунктами 3.4., 3.5., 5.2.2 Договора.

6.2. «**Застройщик**» обязан направить «**Участнику долевого строительства**» Сообщение о готовности «**Объекта долевого строительства**» к передаче, в том числе в случае досрочного исполнения обязательств «**Застройщика**», в котором «**Участник долевого строительства**» уведомляется о необходимости принятия «**Объекта долевого строительства**» и о последствиях бездействия «**Участника долевого строительства**», предусмотренных пунктом 6.4. Договора.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному «**Участником долевого строительства**» почтовому адресу или вручено «**Участнику долевого строительства**» лично под расписку. В случае изменения адреса «**Участника долевого строительства**», о котором он не сообщил в соответствии с условиями настоящего Договора, уведомление считается направлено надлежащим образом по известному адресу.

6.3. «**Участник долевого строительства**», получивший сообщение «**Застройщика**» о готовности «**Объекта долевого строительства**» к передаче, обязан его принять в течение **10** (десяти) календарных дней со дня получения сообщения от «**Застройщика**», 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 3.4., 3.5 Договора, вправе составить односторонний акт, который будет иметь силу Акта приема-передачи.

6.5. До подписания Акта приема-передачи «**Участник долевого строительства**» вправе направить «**Застройщику**» требование-претензию, в которой указывает несоответствие «**Объекта долевого строительства**» требованиям договора, техническим регламентам, проектной документации, градостроительным регламентам и иным обязательным требованиям действующего законодательства Российской Федерации, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, а «**Застройщик**» обязан принять требование-претензию к рассмотрению и вынести положительное или отрицательное решение в течение **14 (четырнадцати)** календарных дней. В случае положительного решения, «**Застройщик**» по своему выбору:

- 1) безвозмездно устраняет недостатки в разумный срок;
- 2) соразмерно уменьшает цену договора;
- 3) возмещает расходы по устранению 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, либо отказа.

## **7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВЫПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

7.1. Отношения «**Застройщика**» и «**Участника долевого строительства**», не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом, Федеральным законом 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».

7.2. В целях обеспечения исполнения «**Застройщиком**» обязательств по Договору «**Застройщик**» заключает договор страхования со **Страховой компанией** в соответствии с действующим законодательством, если Страхование предусмотрено Федеральным законом 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». К настоящему договору прилагаются условия страхования (Приложение 4).

7.3. Условия страхования определены отдельным договором страхования, с которым «**Участник долевого строительства**» перед подписанием настоящего Договора ознакомлен и согласен. Настоящим «**Участник долевого строительства**» подтверждает, что он ознакомлен и согласен с Правилами страхования гражданской ответственности «**Застройщика**» за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче «**Объекта долевого строительства**» по договору (далее Правила). Правила прилагаются к настоящему Договору (Приложение №4). «**Участник долевого строительства**» настоящим подтверждает, что экземпляр Правил получил.

7.4. Обязательства «**Застройщика**» считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

7.5. Договор страхования обеспечивает право «**Участника долевого строительства**» на получение страхового возмещения по страховому случаю, наступившему в течение двух лет по истечении предусмотренного договором участия в долевом строительстве срока передачи ему «**Объекта долевого строительства**».

7.6. В обеспечение исполнения обязательств «**Застройщика**» (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у «**Участников долевого строительства**» (залогодержателей)

считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома, в составе которого будут находиться **«Объекты долевого строительства»**, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве аренды, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом.

## 8. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

8.1. **«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.

8.2. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

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

8.4. **«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).

## 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 и получения письменного согласия **«Застройщика»**.

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

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

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

## 10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с законодательством России.

10.2. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи **«Участнику долевого строительства» «Объекта долевого строительства»**, не связанного с нарушением **«Участником долевого строительства»** своей обязанности принять **«Объект долевого строительства»**, **«Застройщик»** уплачивает **«Участнику долевого строительства»** неустойку (пени) в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

10.3. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа **«Участник долевого строительства»** уплачивает **«Застройщику»** неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки

рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.4. 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 ставки рефинансирования 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 в срок не превышающий 5 (пяти) рабочих дней, с момента получения письменного требования об уплате (пени) неустойки.

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

## 11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ОСВОБОЖДАЮЩИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

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

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

11.2. 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.

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

## 12. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

12.2. В случае если в соответствии с **«Графиком платежей»** (Приложение № 3 к Договору) уплата цены Договора должна производиться **«Участником долевого строительства»** путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа **«Застройщика»** от исполнения договора в порядке, предусмотренном пунктом 12.4 Договора.

12.3. 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 12.4. Договора.

12.4. В случае наличия оснований для одностороннего отказа **«Застройщика»** от исполнения Договора, предусмотренных пунктами 12.2., 12.3. 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 12.2., 12.3. Договора, «Застройщик» направляет уведомление об одностороннем расторжении настоящего Договора с указанием причины и момента расторжения, а также о сроках возврата «Участнику долевого строительства» внесенных им денежных средств согласно настоящему Договору с применением штрафных санкций в соответствии с п. 10.3.

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

### **13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

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

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

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

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

13.6. 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.

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

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

13.9. Договор подписан в четырех 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.

13.10. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

- Приложение № 1 – «План этажа»;
- Приложение № 2 – «Техническое описание Объекта долевого строительства»;
- Приложение № 3 – «График платежей»;
- Приложение № 4 Условия страхования

Правила страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

договор страхования

### **14. ПОДПИСИ СТОРОН**

**«Застройщик» ЖСК «Семейный»**  
**353217, Российская Федерация,**  
**Краснодарский край, Динской район, пос.**  
**Южный, ул. Войсковая, 6**  
**ИНН 2312211321, КПП 237301001, ОГРН**  
**1142312001138.**  
**Филиал «Волжский» ПАО «СКБ-банк»**  
**г. Волжский, БИК 041856890**  
**р/сч 40703810960800000009**  
**к/сч 30101810800000000890**

**«Участник долевого строительства»**

**Председатель правления**  
**Лихачева С.С.**

\_\_\_\_\_



План этажа



План 2 этажа

**ПРИМЕЧАНИЕ:** полосой красного цвета выделены границы **Квартиры** номер \_\_\_\_, расположенной на \_\_\_\_\_ этаже, Объекта расположенного по адресу: Краснодарский край, Динской район, пос. Южный, улица Войсковая, 6 **Литер 2.**

Приложение № 2  
к Договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_  
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ года.

Техническое описание Объекта долевого строительства

№	Наименование	Характеристики
1	<b>Проектная площадь квартиры</b> без учета коэффициента	____ (+- 2) кв.м
2	<b>Этаж</b>	
3	<b>Количество жилых комнат</b>	
4	<b>Лоджия/балкон</b>	<b>Без остекления</b>
5	<b>Наличие балкона</b>	<b>Да</b>
6	<b>Материал окон</b>	<b>Металлопластиковые</b>
7	<b>Входная дверь</b>	<b>Металлическая</b>
8	<b>Межкомнатные двери</b>	<b>Нет</b>
9	<b>Материал стен внешних</b>	<b>Кирпич/Блок</b>
10	<b>Материал стен внутренних</b>	<b>Монолит/Блок</b>
	<b>Наличие электропроводки, узел учета</b>	<b>Да</b>
	<b>Отопление (центральное)</b>	<b>Да</b>
	<b>Штукатурка с/у</b>	<b>Нет</b>
	<b>Состояние пола</b>	<b>Стяжка</b>
	<b>Водоснабжение (центральное)</b>	<b>Ввод в жилое помещение труб с установкой узла учета</b>
	<b>Канализация (центральная)</b>	<b>Ввод в жилое помещение труб</b>
	<b>Наличие сантех. приборов</b>	<b>Нет</b>
	<b>Наличие кухонной плиты</b>	<b>Нет</b>

**ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ**

Общая цена договора составляет \_\_\_\_\_ **рублей, с учетом балконов и лоджий, НДС не облагается.**

Оплата цены Договора производится внесением денежных наличных средств в кассу «Застройщика», либо безналичным перечислением денежных средств на расчетный счет «Застройщика». Сумма и сроки на оплаты по настоящему договору отражены в таблице:

№ п-п	Наименование платежа	Сумма, руб.	Срок внесения платежа
1			

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

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

**Подписи Сторон:**

**Застройщика ЖСК «Семейный»**

**Председатель правления**

\_\_\_\_\_ **Лихачева С.С.**

**Участник долевого строительства:** \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /