**ДОГОВОР УЧАСТИЯ**

**В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

 № **/кв95/ОЧ1/БС1ЭТ8/2017** от 28 сентября 2017 г.

**По адресу: Краснодарский край, г. Горячий Ключ, улица Рябиновая 2 В.**

**г. Горячий Ключ.**

 **Общество с ограниченной ответственностью Строительная компания «Новоселье» (ООО** **СК "Новоселье"**), зарегистрированное за основным государственным регистрационным номером 1152312005009, ИНН 2312228090, КПП 231201001, что подтверждается свидетельством серии 23 № 009453822, от 27 апреля 2015 года, в лице **директора Белого Руслана Алексеевича,** действующего на основании Устава именуемое в дальнейшем **«Застройщик**» с одной стороны, и

 Гражданин Российской Федерации**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, дата рождения\_\_\_\_\_\_\_\_\_, место рождения:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, пол –\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт серии \_\_\_\_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего договора - **«Стороны»**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Для целей настоящего Договора используемые термины имеют следующие значение:

1.1 «**Застройщик»** - юридическое лицо, осуществляющее строительство Многоквартирного жилого дома, состоящее из двух 9-этажных Блок-секций и владеющее на праве аренды земельным участком площадью 5485 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов – многоквартирные жилые дома, (секционные, галерейные, коридорные), кадастровый номер: 23:41:1005001:390, расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край , г. Горячий Ключ, ул. Рябиновая 2 В, 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 (здания) на этом земельном участке Многоквартирного жилого дома (домов) на основании полученного разрешения на строительство.

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

1.3 **Многоквартирный жилой дом** – Многоквартирный жилой дом, Литер (БС-1, БС-2) состоящий из двух 9-этажных Блок-секций, расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край , г. Горячий Ключ, ул. Рябиновая 2 В, строительство которого осуществляет «Застройщик» с привлечением денежных средств «Участника долевогостроительства»

1.4  **Объект долевого строительства** (Объект) – жилое или не жилое помещение, общее имущество в «Многоквартирном жилом доме», подлежащее передаче «Участнику долевого строительства» после получения разрешения на ввод в эксплуатацию «Многоквартирного жилого дома» и входящие в состав указанного «Многоквартирном жилого дома», создаваемое также с привлечением денежных средств «Участника долевого строительства». У «Участника долевого строительства» при возникновении права собственности на «Объект долевого строительства» 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 «Объект долевого строительства».

**1.5 Земельный участок** – земельный участок площадью 5485 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов – многоквартирные жилые дома, (секционные, галерейные, коридорные), кадастровый номер: 23:41:1005001:390, расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Горячий Ключ, ул. Рябиновая 2 В.

**1.6 Общая проектная площадь** – площадь, определенная в проектной документации «Многоквартирного жилого дома», без учета площади балкона и лоджии.

**1.7 Общая инвестируемая площадь** - сумма общей площади квартир, входящих в состав Объекта долевого строительства (с учетом площади помещений вспомогательного использования – лоджий, балконов, с учетом понижающего коэффициента 0,5 для лоджий и 0,3 для балконов).

**1.8 Фактическая площадь** – сумма общей площади квартир, входящих в состав Объекта долевого строительства и площади помещений вспомогательного использования (лоджий, балконов, с учетом понижающего коэффициента 0,5 для лоджий и 0,3 для балконов), которая определяется по окончании строительства на основании обмеров, проведенных органом технической инвентаризации, и составления экспликации и поэтажного плана

**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.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом 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»).

Производство строительных работ и использование земельного участка осуществляются на основании следующих документов:

 Земельный участок (кадастровый номер 23:41:1005001:390) –договор от 23.03.2017 г., №4100005743. Аренда земельного участка несельскохозяйственного назначения, находящегося в муниципальной собственности, заключаемый по результатам торгов. Общая площадь 5485 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Горячий Ключ, ул. Рябиновая 2/В. Разрешенное использование: для строительства многоэтажных многоквартирных жилых домов.

-Договор № 05/2014 о передаче (уступке) прав и обязанностей арендатора по договору аренды земельного участка, несельскохозяйственного назначения, находящегося в муниципальной собственности от 27.03.2015 года;

-Договор об уступке прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №4100004280 от 10.08.2011 г., о передаче (уступке) прав и обязанностей арендатора по договору аренды земельного участка, несельскохозяйственного назначения, находящегося в муниципальной собственности от 12.08.2015 г.

-Разрешение на строительство № RU 23304000-80-2016 от 15.04.2016 года, выданное Управлением архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Горячий Ключ Краснодарского края.

-Положительного заключения экспертизы проектной документации от 30 ноября 2015 года № 2-1-1-0016-15 Общество с ограниченной ответственностью "ПРЕМЬЕР-ЭКСПЕРТ КМВ".

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

Генеральный договор страхования гражданской ответственности Застройщика № ГОЗ-84-0276/17 от 20.03.2017г. Полис (договор страхования) № ГОЗ-84-0276/17/1-93, ООО «Страховая компания «РЕСПЕКТ», ИНН 7743014574, ОГРН 1027739329188, КПП 623401001.

Назначение объекта долевого строительства: многоквартирный жилой дом.

Расчетная сейсмостойкость здания – 8 баллов.

Количество жилых этажей – 8 шт.

Общая площадь здания – 3307,41 кв.м.

Материал наружных стен – стеновые газобетонные блоки с облицовкой лицевым кирпичом.

Материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные плиты перекрытия.

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 1.3 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 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:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| УсловныйНомер | ОбщаяИнвестируемаяплощадь | Стоимость одного квадратного метра (руб.) | этаж | подъезд | Кол-вокомнат | Наличиебалкона/ лоджии |
|  № 95 |  59.2 кв.м. |  34 000,00 |  8 |  2 | 1 |  да |

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

3.4. Срок начала строительства «29» апреля 2016 года, предполагаемый срок ввода в эксплуатацию «Многоквартирного жилого дома» до 30 апреля 2018 года. **Срок передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства – в течении 45 дней с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию,** при этом допускается досрочное выполнение Застройщиком своих обязательств.

3.5. Характеристики внутренней отделки «Объект 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  **2 012 800 (два миллиона двенадцать тысяч восемьсот)** рублей 00 копеек (НДС не облагается) и определяется исходя из удельного показателя стоимости одного квадратного метра «Объекта долевого строительства», указанного в пункте 3.2 Договора, помноженного на «Общую инвестируемую площадь». Участник долевого строительства производит оплату Цены настоящего Договора путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика или наличными денежными средствами в кассу Застройщика.

 Цена Договора является суммой денежных средств на возмещение всех затрат на строительство (создание) «Объекта долевого строительства» и денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере 10% (десять процентов) от цены договора, что составляет 201 280 (двести одна тысяча двести восемьдесят) рублей 00 копеек

4.2. По соглашению Сторон сумма в размере 2 012 800 (два миллиона двенадцать тысяч восемьсот) рублей 00 копеек оплачивается Участником долевого строительствав течении пяти днейпосле регистрации настоящего договора.

4.3. Окончательный взаиморасчет Сторон, по настоящему Договору определяется исходя из уточненной «Фактической площади» передаваемой «Объекта долевого строительства» и уточненный «Фактической» площади» балкона и лоджии, и осуществляется при условии, если процент расхождение указанных площадей с Общей инвестируемой площадью составляет более 3% (три процента).

4.4. В случае, если по итогам кадастровых работ (технической инвентаризации) «Фактическая площадь» «Объекта долевого строительства» или «Фактическая площадь» балкона и лоджии, передаваемых «Участнику долевого строительства», окажется меньше «Общей инвестируемой площади», указанной в Приложении №2, более чем на 3% (три процента), 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» «Объекта долевого строительства» или «Фактическая площадь» балкона и лоджии «Объекта долевого строительства», передаваемых «Участнику долевого строительства», окажется больше «Общей инвестируемой площади», указанной в Приложении №2, более чем на 3% (три процента), 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, производится исходя из удельного показателя стоимости одного квадратного метра «Объекта долевого строительства» в размере 34 000 (Тридцать четыре тысяч) рублей 00 копеек.

4.7. Рассчитанную, в соответствии с пунктами 4.5., 4.6. настоящего Договора, 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 результатом кадастровых работ (технической инвентаризации) и реквизитами расчетного счета для перечисления рассчитанной в соответствии с настоящим пунктом суммы денежных средств.

4.8. Рассчитанную, в соответствии с пунктами 4.4., 4.6. настоящего Договора, сумму «Застройщик» обязуется перечислить «Участнику долевого строительства» на указанный им расчетный счет в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения письменного требования «Участника долевого строительства» и прилагаемых к нему копий документов с результатом кадастровых работ (технической инвентаризации) и реквизитами расчетного счета для перечисления рассчитанной в соответствии с настоящим пунктом суммы денежных средств.

4.9. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указанно: Оплата за жилое (нежилое) помещение, условный номер 95 по договору участия в долевом строительстве №/кв95/ОЧ1/БС1/ЭТ8/2017 от 28 сентября 2017 г., 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 «Объект долевого строительства».

5.1.2. НЕУКАЗАННЫЕ в Приложении №2 («Техническое описание «Объекта долевого строительства») отделочные работы на «Объект долевого строительства» не входят в цену Договора и производятся «Участником долевого строительства» по своему усмотрению, самостоятельно, 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. Контролировать качество работ, указанных в пункте 5.1.5. Договора, соблюдение строительных норм, правил и технических характеристик параметров проектирования, строительства и отделки «Многоквартирного жилого дома» и осуществлять приемку выполненных работ.

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

5.1.8. После реализации проекта строительства и передачи «Застройщиком» «Участнику долевого строительства» готового «Объекта долевого строительства», «Застройщик» обязуется предоставить «Участнику долевого строительства» на выбор не менее трех управляющих компаний, с которыми предварительно «Застройщиком» будут оговорены условия осуществления обслуживания управляющими компаниями многоквартирных домов и общего имущества собственников помещений, для заключения «Участником долевого строительства» договора обслуживания многоквартирного дома. При согласовании условий и цен на услуги управляющих компаний, «Застройщик» обязуется действовать в интересах «Участника долевого строительства», при этом цены на услуги управляющей компании должны быть разумными и соответствовать среднерыночным ценам на аналогичные услуги, действующим в данном регионе.

5.2. Участник долевого строительства обязуется:

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

5.2.2. В течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения сообщения от «Застройщика», обязан приступить к принятию «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 «Объект долевого участия», 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 «Объект долевого участия» за счет «Участника долевого строительства».

5.2.6. «Участник долевого строительства» обязан компенсировать понесенные «Застройщиком» расходы по содержанию «Объекта долевого строительства» и доли «Участника долевого строительства» в общем имуществе Многоквартирного дома с момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию до момента подписания Акта приема-передачи «Объекта долевого строительства». 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 так же выполнять другие обязанности, связанные с использованием «Объекта долевого строительства».

5.2.7. В случае изменения почтового и (или) юридического адреса, контактного номера телефона, а также адреса электронной почты, письменно уведомить «Застройщика» об этих изменениях в течение 10 (десяти) 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 «Участниками долевого строительства» осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи.

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», но не менее чем за месяц до наступления, установленного пунктом 3.4. 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.

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

6.3. «Участник долевого строительства», получивший сообщение «Застройщика» о готовности «Объекта долевого строительства» к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения сообщения от «Застройщика.

«Участник долевого строительства» обязан принять меры к согласованию с «Застройщиком» конкретных дня и времени для передачи и принятия «Объекта долевого строительства» в пределах срока, установленного в Договоре для передачи «Объекта долевого строительства».

6.4. В случае уклонения или отказа «Участника долевого строительства» от принятия «Объекта долевого строительства» и подписания Акта приема-передачи в установленный Договором срок «Застройщик» по истечении двух месяцев после истечения срока, предусмотренного пунктом 3.4. Договора, вправе составить односторонний акт, который будет иметь силу Акта приема-передачи.

6.5. До подписания Акта приема-передачи «Участник долевого строительства» вправе потребовать от «Застройщика» составления акта, в котором указывается несоответствие «Объекта долевого строительства» требованиям договора, технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям действующего законодательства Российской Федерации, если это привело к ухудшению качества «Объекта долевого строительства», и по своему выбору вправе потребовать от «Застройщика»:

1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

2) соразмерного уменьшения цены договора;

3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

«Участник долевого строительства» обязаны приступить к подписанию Акта 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» по основным конструктивным элементам (Фундаменты, стены, кровля, трубопроводы) составляет 5 (пять) лет со дня передачи «Объекта долевого строительства» по Акту приема-передачи.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав «Объекта долевого строительства» составляет 3 (три) года со дня передачи «Объекта долевого строительства» по Акту приема-передачи.

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

7.4. «Застройщик» не несет ответственности за недостатки (дефекты) «Объекта долевого строительства», обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого «Объекта долевого строительства» или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим «Участником долевого строительства» или привлеченными ими третьими лицами.

8. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

8.1. Способы обеспечения исполнения обязательств по договору в соответствии со ст.12.1 Федерального закона от 30 декабря 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»:

8.2. Исполнение обязательств «Застройщика» по настоящему Договору обеспечивается залогом. Обеспечение исполнения обязательств «Застройщика» по настоящему Договору залогом осуществляется в соответствии с Федеральным законом РФ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ.

8.3. В обеспечение исполнения обязательств «Застройщика» по Настоящему договору «Застройщик» до государственной регистрации Договора осуществляет страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения, путем заключения договора страхования (Генеральный договор страхования гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передачи объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве № ГО3-84-0276/17 от 20.03.2017г.).

9. УСТУПКА

9.1. «Участник долевого строительства» вправе до уплаты цены договора уступить права требования по договору только одновременно с переводом долга на нового «Участника долевого строительства» в соответствии со справкой, подтверждающей полную или частичную уплату цены договора «Участником долевого строительства» Застройщику, с указанием размеров и сроков внесения платежей в порядке, установленном п. 10 ст. 48 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ и Гражданским кодексом Российской Федерации.

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

9.3. 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 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.

10.3. По истечение двух месяцев установленных в пунктом 3.4. 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.

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 обязательств 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, нарушения обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных 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 расторжения по инициативе «Участника долевого строительства» Настоящего договора «Участник долевого строительства» обязан возместить «Застройщику» понесенные расходы в полном объеме.

12.3. При необоснованном заявлении Участника долевого строительства о расторжении настоящего договора, под которым считается расторжение Договора при отсутствии установленных статьей 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.04 г. "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ" оснований для расторжения (одностороннего отказа) Участника долевого строительства от Договора, Застройщик производит возврат денежных средств только после заключения договора на данный объект долевого строительства с другим Участником долевого строительства и полной оплаты им цены данного договора.

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 по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением по адресам, указанным в разделе 14 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 Договора в целом.

13.8. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Российской Федерации по Краснодарскому краю и считается заключенным с момента такой регистрации.

13.9. Договор подписан в четырех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон, один – в орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, один - Страховщику.

13.10. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

-Приложение № 2 – «Техническое описание Объекта долевого строительства».

14. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**ЗАСТРОЙЩИК:**

ООО СК «Новоселье»

Юридический адрес: 350000, г. Краснодар, ул. Днепровская, 1

Почтовый и фактический адрес: 350000, г. Краснодар, ул. Днепровская, 1

ИНН/КПП2312228090/231201001

р/с 40702810130000007410

к/с 30101810100000000602

в Краснодарское отделение №8619 ПАО СБЕРБАНК

БИК 040349602

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Приложение №2

Техническое описание Объекта долевого строительства

*Технические характеристики дома:*

|  |  |
| --- | --- |
| **Этажность:** | **9** |

*Технические характеристики квартиры:*

|  |  |
| --- | --- |
| **Этаж:** | **8** |
| **Подъезд:** | 2 |
| **Инвестируемая площадь (м2):** | 59.2 |
| **Количество жилых комнат:** | 1 |
| **Лоджия/балкон:** | Да |
| **Планировка** | Одна жилая комната  |
| **Внутриквартирная отделка:** | Пред чистовая |
| **Окна, витражи, балконные двери:** | Металлопластиковые в соответствии с проектом |
| **Двери:** | Входная металлическая дверь без внутриквартирных дверей |
| **Канализация:** | Стояки из полиэтиленовых труб с заглушками |
| **Водоснабжение:** | Стояки холодного (ХВС) и горячего (ГВС) водоснабжения с установкой приборов учета  |
| **Отопление:** | Стояковая разводка, установка радиаторов в соответствии с проектом. |
| **Вентиляция:** | Естественная вентиляция, стояки вентиляции из оцинкованной стали |
| **Кондиционирование:** | Обозначение места установки кондиционера, элементы крепления – в соответствии с проектной документации |
| **Потолки:** | Монолитные перекрытия, без отделки |
| **Внутриквартирные двери:** | Не устанавливаются |
| **Санитарные узлы:** | Выделение стен санузла 2 рядами блока или кирпича |
| **Электрика:** | Ввод электрического кабеля в квартиру (сечение по проекту), установка приборов учета и отсечённых автоматов |
| **Слаботочные сети:** | Ввод в квартиру кабелей ТВ,домофония |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_