

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве № _____

г. Краснодар

«___» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Элефант-А», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны и участник долевого строительства **гр.** _____, _____ года рождения, паспорт серия _____ выдан «___» _____ г. _____, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями настоящего договора Застройщик обязуется осуществить работы по строительству объекта: **Блокированной жилой дом (этажность - 2, общая площадь – _____ кв.м., количество квартир (блок-секций) - _____, строительный объем – - _____ куб.м.) (далее по тексту – «Жилой дом»)** на земельном участке площадью – _____ кв.м., с кадастровым номером: **23:43:0106012:_____ (далее по тексту – «Земельный участок»)**, расположенный по адресу: _____, и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства, указанный в п. 1.6 настоящего договора, Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства.

1.2. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме (п. 1.7. настоящего Договора), которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

1.3. Работы по строительству Жилого дома осуществляются Застройщиком на основании разрешения на строительство № _____, выдано «___» _____ 20__ г. Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар;

1.4. Застройщик владеет Земельным участком на праве собственности на основании договора купли-продажи № _____ от _____ г., что подтверждается выпиской из ЕГРП от _____ г., номер государственной регистрации права _____ от _____ г.

1.5. Участник долевого строительства принимает участие в строительстве Жилого дома в части финансирования строительства квартиры, далее именуемой «Объект долевого строительства» или «Квартира», а также долю общего имущества Жилого дома.

1.6. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является квартира, имеющая отдельный изолированный выход на Земельный участок и следующее описание согласно проектной документации:

Назначение - _____;

Этаж – _____;

Блок-секция _____;

Номер квартиры (условный номер по проектной документации Застройщика) – _____;

Количество жилых комнат – _____;

Общая площадь квартиры (м², определяется в соответствии с проектной документацией Застройщика) – _____;

Жилая площадь квартиры (м², определяется в соответствии с проектной документацией Застройщика) – _____.

1.7. Общим имуществом Жилого дома является входящие в состав Жилого дома помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестницы, 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 Жилом доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен Жилой дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о

градостроительной деятельности.

1.8. К настоящему договору прилагается план этажа Жилого дома с выделенными в цвете границами Объекта долевого строительства (Приложение №1), являющийся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.9. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в состоянии определенном Приложением №2 к настоящему Договору.

1.10. Застройщик гарантирует, что:

- долей Участника долевого строительства, которая будет ему передана после окончания строительства по настоящему Договору, является Квартира, указанная в п.1.6. настоящего Договора;
- права на Квартиру на дату подписания настоящего Договора и на момент государственной регистрации не будут заложены, состоять в споре, под арестом или запрещением.

1.11. Площади Объекта долевого строительства являются проектными и подлежат уточнению на основании данных технической инвентаризации. При возникновении расхождений на момент ввода Жилого дома в эксплуатацию между продаваемой проектной площадью Объекта долевого строительства, описанной в п.1.6. настоящего договора, и данными технической инвентаризации:

- в случае увеличения продаваемой площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м по данным фактической экспликации организации, осуществляющей техническую инвентаризацию, по сравнению с данными проектной документации Застройщика Участник долевого строительства обязуется в 10-дневный срок с момента получения письменного уведомления Застройщика уплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с настоящим пунктом Договора и указанную в уведомлении. Изменение общей площади общего имущества многоквартирного дома для расчетов не принимается.

- в случае уменьшения продаваемой площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м по данным фактической экспликации организации осуществляющей техническую инвентаризацию по сравнению с данными проектной документации Застройщика последний обязуется в 10-дневный срок с момента получения письменного уведомления Участника долевого строительства вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии с настоящим пунктом Договора и указанную в уведомлении.

Стороны установили, что для расчета в соответствии с п.1.11. настоящего Договора суммы разницы, возникшей в момент ввода Жилого дома в эксплуатацию в связи с изменением площади Объекта долевого строительства, применяется стоимость 1 кв.м. Объекта долевого строительства, установленная в п.4.5. настоящего Договора.

Указанное расхождение не признается сторонами изменением условий договора, приведшим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, не является существенными нарушениями требований к качеству Объекта долевого строительства, а также не относится к числу обстоятельств, свидетельствующих о неисполнении/ненадлежащем исполнении Застройщиком обязательств по настоящему Договору.

2. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА НА ПРИВЛЕЧЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее – «Федеральный закон») правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника долевого строительства являются:

2.1.1. разрешение на строительство № _____, выдано «___» _____ 20__г. Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар;

2.1.2. Документы, подтверждающие право собственности Застройщика на Земельный участок:

Выписка из ЕГРП от _____г., номер государственной регистрации права _____ от _____г.

2.1.3. Проектная декларация, с изменениями и дополнениями, опубликованная на сайте: **www.эlefант-а.рф, наш.дом.рф** и предоставленная «___» _____ 201__г. в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации - Департамент по надзору в строительной сфере Краснодарского края - в соответствии с Федеральным законом.

2.1.4. Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона № _____ от _____г., выдано Департаментом по надзору в строительной сфере Краснодарского края.

2.2. Стороны подтверждают, что до подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с содержанием документов, указанных в настоящем пункте.

3. УСЛОВИЯ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ

3.1. Условием привлечения денежных средств участников долевого строительства является исполнение обязанности Застройщика по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд.

3.2. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора Земельный участок и строящийся на этом Земельном участке Жилой дом, указанные в разделе 1 Договора, считаются находящимися в залоге у Участника долевого строительства (залогодержателя): в соответствии со ст.13 Федерального закона.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на передачу в залог Земельного участка и Жилого дома, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве Жилого дома и иных объектов недвижимости на Земельном участке.

4. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. По настоящему договору Участник долевого строительства принимает долевое участие в финансировании строительства Жилого дома в объеме, установленном в договоре, и принимает по окончании строительства и ввода Жилого дома в эксплуатацию в собственность Объект долевого строительства – Квартиру (п.1.6. настоящего Договора) и долю общего имущества в Жилом доме, а другая сторона - Застройщик, обязуется в предусмотренный договором срок построить Жилой дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Объект долевого строительства – Квартиру в Жилом доме Участнику долевого строительства и долю общего имущества в Жилом доме и Земельном участке.

Денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по договору на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства подлежат использованию Застройщиком только в целях, предусмотренных действующим законодательством.

4.2. Застройщик обеспечивает консолидацию и управление собственных и привлеченных инвестиционных средств, необходимых для финансирования строительства Жилого дома.

Под консолидацией средств понимается:

- объединение инвестиционных вложений, необходимых для инвестирования строительства Жилого дома;
- направление денежных средств на финансирование строительства Жилого дома.

4.3. Участник долевого строительства направляет собственные средства, на строительство Жилого дома в порядке долевого участия, а Застройщик обязуется:

- обеспечить строительство Жилого дома в объеме, предусмотренном проектной документацией с учетом Приложения № 2 к данному договору.

- ввести Жилой дом в эксплуатацию в срок до «_____» _____ года включительно.

4.4. Днём ввода Дома в эксплуатацию (окончания строительства) считается день подписания уполномоченным органом Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

4.5. Цена Объекта долевого строительства **составляет _____ рублей, из расчета _____ рублей 00 копеек** за один квадратный метр площади Объекта долевого строительства.

4.6. Разница (экономия) между фактическими затратами на строительство Объекта долевого строительства и суммой предусмотренной настоящим Договором – Ценой Объекта долевого строительства, подлежащей передаче (оплате) Участником долевого строительства Застройщику, остается в распоряжении Застройщика.

4.7. Участник долевого строительства оплачивает цену Объекта долевого строительства в следующем порядке:

4.8. Цена Объекта долевого строительства может быть изменена в случаях, предусмотренных в п.1.11. настоящего Договора.

Изменение цены Объекта долевого строительства оформляется дополнительным соглашением, подлежащим регистрации в установленном законом порядке.

4.9. В соответствии со статьями 36, 37 Жилищного Кодекса РФ и п.5. статьи 16 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» в цену Квартиры по настоящему Договору включена стоимость общего имущества в Жилом доме.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Застройщик обязан при условии полной оплаты Участником долевого строительства цены Объекта

долевого строительства (п.4.5. настоящего Договора) передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Передаточному акту (далее по тексту – «Передаточный акт») в состоянии, предусмотренном п.п. 1.6., 1.8., 1.9. настоящего Договора.

В соответствии со статьей 8 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» Стороны согласовали Срок передачи и принятия Объекта долевого строительства следующим образом:

5.1.1. начало течения Срока передачи и принятия Объекта долевого строительства определяется датой истечения периода в 30 (Тридцать) календарных дней со дня, следующего за днем выдачи Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома;

5.1.2. окончание Срока передачи и принятия Объекта долевого строительства – определяется датой истечения 2 (Двух) месяцев после ввода Жилого дома в эксплуатацию.

Передаточный акт подписывается обеими Сторонами.

5.2. Застройщик, не менее, чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия Объекта долевого строительства согласно пункту 5.1. настоящего Договора, направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, о готовности к передаче Объекта долевого строительства, а также о необходимости принятия Участником долевого строительства по Передаточному акту Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

5.3. Участник долевого строительства обязуется в срок передачи Объекта долевого строительства, установленный пунктом 5.1. настоящего Договора прибыть в офис Застройщика для принятия Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта.

Если у Участника долевого строительства имеются претензии к передаваемому Объекту долевого строительства, Участник долевого строительства в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты прибытия в офис Застройщика для подписания Передаточного акта обязуется представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания Передаточного акта.

5.4. При уклонении или бездействии, или при немотивированном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик, по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе оформить в одностороннем порядке акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения (направленного в порядке п. 5.2. настоящего Договора) в соответствии с частью 4 статьи 8 Федерального закона либо в случае когда заказное письмо (с сообщением, направленным в порядке п. 5.2. настоящего Договора) оператором почтовой связи возвращено с информацией об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, или иной причине указывающей на невозможность вручения письма по адресу местонахождения адресата (в том числе при выбытии адресата, и невозможности вручения за истечением срока хранения). Условия признания Сторонами сообщения полученным определены в п. 13.5 настоящего Договора.

5.5. С даты подписания Передаточного акта, все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства несет Участник долевого строительства. С указанной даты Участник долевого строительства несет обязанность по оплате всех расходов, связанных с содержанием Объекта долевого строительства, в том числе, по оплате услуг за управление общим имуществом в Жилом доме, и по оплате коммунальных услуг согласно пункту 2 статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.6. Застройщик вправе (но не обязан) исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно. При этом передача осуществляется в порядке, аналогичном порядку, предусмотренному настоящим Договором.

5.7. В случае, если строительство (создание) Объекта долевого строительства не может быть завершено в срок, указанный в п. 6.1. 2. Договора, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ.

5.8. Застройщик обязан передать объекты дорожно-транспортной и инженерной инфраструктуры, необходимые для жизнеобеспечения проживания граждан, владеющих Объектами долевого строительства, построенных Застройщиком в период строительства Жилого дома специализированной эксплуатирующей организацией - потребительскому управленческо-эксплуатационному специализированному кооперативу «Ближний», или товариществу собственников недвижимости, созданному Участниками долевого строительства, либо в муниципальную собственность.

Участник долевого строительства, настоящим, даёт согласие на передачу после завершения строительства объектов, не относящихся к составу общего имущества Жилого дома, в том числе магистральных инженерных сетей и сооружений и т.д., создаваемых за счет средств, оплачиваемых

Участником долевого строительства, в муниципальную собственность, либо в собственность товарищества собственников недвижимости, либо в собственность потребительского управленческо-эксплуатационного специализированного кооперативу «Ближкий».

5.9. По окончании строительства Жилому дому и Объекту долевого строительства будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ. Площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению в соответствии с данными кадастрового учета (технического учета и технической инвентаризации). Почтовый адрес Жилого дома и Объекта долевого строительства и площадь Объекта долевого строительства по данным кадастрового учета указываются в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Застройщик обязан:

6.1.1. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, в соответствии с п.4.1. настоящего Договора.

6.1.2. Построить Жилой дом в соответствии с действующим законодательством и ввести его в эксплуатацию в срок до «_____» _____ 20__ года включительно.

6.1.3. Обеспечить сохранность Объекта долевого строительства до момента его передачи Участнику долевого строительства.

6.1.4. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в степени готовности, предусмотренной пунктами 1.6. Договора и статьей 5 настоящего Договора, Приложениями №№1,2 к настоящему Договору.

6.1.5. Подать совместно с Участником долевого строительства, настоящий Договор и все необходимые документы на государственную регистрацию в уполномоченный орган в течение 30 (Тридцати) дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора.

6.1.6. Известить Участника долевого строительства о начале процедуры регистрации прав собственности на Объекты долевого строительства, находящиеся в введенном в эксплуатацию Жилом доме.

6.2. Застройщик вправе:

6.2.1. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с письменного согласия Участника долевого строительства.

6.2.2. Без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами (в т.ч. привлекать кредитные средства), а также самостоятельно обеспечивать поиск других дольщиков/участников долевого строительства и заключать с ними договоры о долевом участии в строительстве Жилого дома в пределах, не затрагивающих Объект долевого строительства.

6.2.3. Без дополнительного согласования (в т.ч. письменного) с Участником долевого строительства внести изменения в проектную документацию Жилого дома, в т.ч. связанные с архитектурными, структурными изменениями, с конструктивными особенностями наружных стен и внутренних перегородок, с изменением фасада, а также с изменением назначения нежилых помещений и имущества общего пользования, а так же заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование при условии, что решения по строительству Жилого дома в целом и Объекта долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации. Стороны признают, что указанные в настоящем пункте изменения не являются существенными изменениями проектной документации строящегося Объекта долевого строительства и нарушениями требований к качеству Жилого дома и Объекта долевого строительства.

О всех изменениях, внесенных в проектную документацию Застройщик информирует всех участников долевого строительства путем внесения изменений в проектную декларацию и ее публикации.

Стороны пришли к соглашению о том, что путем подписания настоящего договора Участник долевого строительства дал свое согласие на любые изменения, предусмотренные настоящим пунктом Договора.

6.3. Застройщик может совершить от имени и за счет Участника долевого строительства юридические действия, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнений и изменений к нему, а также прав собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, в том числе изготовление технического и кадастрового паспортов Объекта долевого строительства за дополнительную плату на основании отдельного договора с Застройщиком или на основании договора с лицом, уполномоченным Застройщиком.

6.4. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта или подписания Застройщиком акта в одностороннем порядке, в соответствии с п. 5.4. Договора или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.5. Участник долевого строительства обязан:

6.5.1 Оплатить Застройщику цену Объекта долевого строительства в объеме и на условиях, предусмотренных статьей 4 настоящего Договора.

6.5.2. Принять Объект долевого строительства путем подписания Передаточного акта в сроки, установленные в статье 5 настоящего Договора.

6.5.3. Одновременно с подписанием Передаточного акта заключить договор на управление общим имуществом в Жилом доме с организацией, выбранной в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.5.4. В случае не заключения договора с организацией, указанной в п.6.5.3. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется компенсировать расходы на содержание и эксплуатацию Объекта долевого строительства, в т.ч. по охране, техническому обслуживанию, оплате коммунальных услуг, а также расходы по содержанию Объекта долевого строительства, на основании счетов такой организации.

6.5.5. Подать совместно с Застройщиком, настоящий Договор и все необходимые документы на государственную регистрацию в уполномоченный орган в течение 30 (Тридцати) дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора.

6.5.6. В течение 7 (Семи) рабочих дней с момента подписания Передаточного акта представить со своей стороны все необходимые документы для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства в уполномоченный орган.

После регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, у него возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в Жилом доме у Участника долевого строительства будет пропорциональна размеру общей площади Объекта долевого строительства к общей площади квартир в Жилом доме.

6.5.7. Самостоятельно нести расходы по оплате:

- пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора, дополнений и изменений к нему, а также оформления права собственности на передаваемый Объект долевого строительства в полном объеме, включая оформление кадастрового паспорта на Объект долевого строительства, в порядке, установленном действующим законодательством РФ;

- других расходов в рамках настоящего Договора.

6.6. Участник долевого строительства не вправе:

6.6.1. Изменять конструктивные элементы в Объекте долевого строительства, а также производить любые строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе производить замену входной двери до момента подписания Передаточного акта.

6.6.2. Посещать в целях соблюдения правил техники безопасности, строительную площадку Жилого дома в течение всего периода строительства до момента ввода Жилого дома в эксплуатацию, без предварительного согласования такого посещения с Застройщиком не менее, чем за 3 рабочих дня, путем направления письменного уведомления (Форма уведомления согласована Сторонами в Приложении № 3 к настоящему Договору).

6.7. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются выполненными с момента оплаты в полном объеме цены Объекта долевого строительства в соответствии со статьей 5 настоящего Договора, выполнения иных обязательств согласно настоящему Договору, и подписания Сторонами Передаточного акта.

6.8. Уступка Участником долевого строительства права требования по настоящему Договору допускается только после полной оплаты цены Объекта долевого строительства с письменного согласия Застройщика в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и статьей 8 настоящего Договора.

7. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

7.1. Свидетельством надлежащего качества Объекта долевого строительства и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является Решение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законом порядке.

7.2. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации.

7.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства (за исключением технологического и инженерного оборудования) составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании Передаточного акта, должны устраняться Застройщиком безвозмездно самостоятельно или с привлечением третьих лиц при условии получения письменного уведомления от Участника долевого строительства.

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

7.5. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте долевого строительства самим Участником долевого строительства или по его заказу, исполненному Застройщиком не на условиях настоящего Договора (на основании иных дополнительных договоренностей), а также на недостатки, возникшие из-за нарушений Участником долевого строительства правил эксплуатации Объекта долевого строительства.

7.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Жилого дома, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие его нормального износа и/или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

8. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ.

8.1. Уступка Участником долевого строительства третьему лицу прав требования по настоящему Договору допускается только после получения предварительного письменного согласия Застройщика на такую уступку и после полной оплаты цены Объекта долевого строительства в соответствии с п.п. 4.5., 4.7. настоящего Договора.

Участник долевого строительства при уступке прав по настоящему Договору обязан передать также все свои обязанности по договору, за исключением обязанности, предусмотренной п.п. 4.5., 4.7. настоящего Договора.

8.2. Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами Передаточного акта.

8.3. Договор уступки прав требования по настоящему Договору заключается при участии Застройщика в порядке, установленном в п.8.5. настоящего Договора .

8.4. При намерении Участника долевого строительства совершить уступку прав требования по настоящему Договору он составляет в письменной произвольной форме заявление на имя Застройщика с просьбой дать согласие на совершение такой уступки.

8.5. После получения вышеуказанного заявления от Участника долевого строительства Застройщик проводит проверку состояния исполнения Участником долевого строительства обязательств по настоящему Договору, а также работу по сверке платежей, осуществленных Участником долевого строительства по настоящему Договору, и подготовку иных необходимых документов.

По результатам проведенной работы Застройщик составляет Справку об исполнении обязательства по оплате договора участия в долевом строительстве и предоставляет письменное согласие либо отказ.

Договор уступки оформляется в простой письменной форме в соответствии с утвержденным Застройщиком текстом, подлежит государственной регистрации и считается заключенной с момента его государственной регистрации.

Оформление договора осуществляется в офисе Застройщика, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Красных Партизан, 1/В.

Расходы, связанные с государственной регистрацией договора уступки несут стороны договора уступки Услуги по оформлению уступки настоящего Договора оказываются Застройщиком за дополнительную плату и оплачиваются Участником долевого участия в строительстве на основании отдельного договора.

8.6. Застройщик не несет ответственности по договорам Участника долевого строительства с третьими лицами.

8.7. Все последующие уступки прав требований, совершаемые новыми участниками долевого строительства, осуществляются при условии письменного согласия Застройщика.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, под которыми понимаются стихийные бедствия, пожар, война или военные операции любого характера, эпидемии и другие обстоятельства чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предусмотреть.

К обстоятельствам непреодолимой силы относятся также решения государственных органов и органов местного самоуправления, изменения в законодательстве Российской Федерации, препятствующие выполнению Стороной/Сторонами своих обязательств, принятые после заключения настоящего Договора либо ставшие известными Сторонам в период действия настоящего Договора, при условии, что при заключении настоящего Договора Стороны не знали и не должны были знать об этих обстоятельствах.

9.2. Освобождение от ответственности действует лишь в период, в течение которого существуют данные обстоятельства и их последствия. При наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств Сторона должна известить об этом в письменной форме другую Сторону в течение 10 (Десяти) дней с момента наступления указанных обстоятельств с приложением подтверждающего документа, выданного уполномоченным органом. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств и их влиянии на исполнение

Стороной своих обязательств по договору, предполагаемый срок их исполнения.

9.3. В предусмотренных выше случаях срок исполнения Сторонами их обязательств по Договору приостанавливается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия. Со дня прекращения обстоятельства, послужившего основанием для приостановления срока исполнения обязательства, течение срока продолжается. Оставшаяся часть срока исполнения обязательства удлиняется соразмерно времени приостановления.

В случае, если такие обстоятельства продолжают действовать более двух месяцев, каждая из Сторон имеет право отказаться от Договора без возмещения возможных убытков другой Стороне, письменно уведомив другую Сторону за 10 (Десять) дней.

10. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

10.1. Стороны предусмотрели претензионный порядок урегулирования споров. Срок ответа на претензию составляет 15 (Пятнадцать) календарных дней с момента получения ее второй Стороной.

10.2. Все споры и разногласия, не урегулированные Сторонами в претензионном порядке, разрешаются в суде общей юрисдикции по месту нахождения Объекта долевого строительства.

11.СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА.

11.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

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

12. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

12.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством.

12.2. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Объекта долевого строительства за каждый день просрочки.

В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства/ бездействия Участника долевого строительства/ немотивированного отказа принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

12.3. В случае уклонения/бездействия/немотивированного отказа принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Объекта долевого участия в строительстве за каждый день просрочки приемки Объекта.

12.4. В случае нарушения Участником долевого строительства срока оплаты согласно п. 4.7 Договора, 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.

12.5. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, указанных в п. 4.7. Договора, если период просрочки составил более чем 2 (два) месяца, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор на основании и в порядке, предусмотренных в ст.ст. 5, 9 Федерального закона.

12.6. В случае возникновения оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных пунктом 12.5. настоящего Договора и Федеральным законом, 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 Объекта долевого строительства и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о направлении Участнику долевого строительства письменного предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Объекта и о последствиях неисполнения такого требования Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с пунктом 12.5. настоящего договора. Порядок направления письменного предупреждения и условия признания Сторонами факта получения такого предупреждения определены в п. 13.5 настоящего Договора.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

13.1. Обо всех изменениях в платежных, почтовых, паспортных и других реквизитах Стороны обязаны извещать друг друга в течение пяти дней с момента таких изменений.

13.2. Участник долевого строительства настоящим предоставляет право Застройщику и дает свое согласие на передачу по усмотрению Застройщика третьим лицам на обслуживание - управляющей компании, муниципальному образованию и т.п.: сооружений, теплосетей, электросетей, водопроводных сетей, канализационных сетей, канализационных насосных станций, оборудования - внутридомовых сетей, доля в праве общей собственности на которые в соответствии с Жилищным Кодексом РФ и условиями настоящего договора принадлежит Участнику долевого строительства.

13.3. Участник долевого строительства на основании п. 6 ст. 9 ФЗ РФ № 152 «О персональных данных» настоящим дает свое согласие на обработку Застройщиком (включая получение от Участника долевого строительства и/или от любых третьих лиц, с учетом требований действующего законодательства Российской Федерации) персональных данных Участника долевого строительства, и подтверждает, что давая такое согласие, Участник долевого строительства действует своей волей и в своем интересе.

При этом, согласие дается Застройщику на нижеперечисленные действия, где последний может хранить и обрабатывать персональные данные как Оператор по обработке персональных данных, в том числе брать согласие на обработку персональных данных и получать согласие на обработку персональных данных. Согласие дается Участником долевого строительства для целей заключения с Застройщиком настоящего договора, последующей передачи в собственность Участника долевого строительства построенного Застройщиком Объекта долевого строительства, государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, принятия решений или совершения иных действий, порождающих юридические последствия в отношении Участника долевого строительства или других лиц, предоставления Участнику долевого строительства информации об оказываемых Застройщиком услугах и распространяется на следующую информацию об Участнике долевого строительства: фамилия имя отчество, год месяц дата и место рождения, адрес, семейное, социальное, образование, профессия и любая иная информация, относящаяся к личности Участника долевого строительства, доступная либо известная в любой конкретный момент времени Застройщику (далее - Персональные данные) предусмотренная 152 ФЗ РФ «О персональных данных».

Настоящее согласие дается на срок действия настоящего Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора, в соответствии с действующим законодательством России. Отзыв согласия может быть произведен в письменной форме не ранее даты прекращения Договора/даты исполнения обязательств в соответствии с Договором. При этом «Застройщик» хранит персональные данные в течение срока хранения документов, установленного действующим законодательством России, а в случаях, предусмотренных законодательством, передает уполномоченным на то нормативно-правовыми актами органам государственной власти.

Участник долевого строительства согласен с тем, что по его письменному требованию уведомление об уничтожении персональных данных будет вручаться ему (его представителю) по месту нахождения Застройщика.

Настоящее согласие предоставляется на осуществление любых действий в отношении персональных данных Участника долевого строительства, которые необходимы или желаемы для достижения указанных выше целей, включая, без ограничения: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение, трансграничную передачу Персональных данных, а так же осуществление любых действий с Персональными данными Участника долевого строительства с учетом действующего законодательства.

Обработка Персональных данных осуществляется Застройщиком с применением следующих основных способов (но, не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней, маркировка.

Настоящим Участник долевого строительства признает и подтверждает, что в случае необходимости предоставления Персональных данных для достижения указанных выше целей Застройщику, а также третьим лицам, а равно как при привлечении третьих лиц к оказанию услуг в его интересах, передачи Застройщиком принадлежащих ему функций и полномочий иному лицу, Застройщик в праве в необходимом объеме раскрывать для совершения вышеуказанных действий информацию об Участнике долевого строительства (включая Персональные данные) таким третьим лицам, их агентам и иным уполномоченным ими лицами, а так же предоставлять таким лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию. Также настоящим Участник долевого строительства признает и подтверждает, что настоящее согласие считается данным им любым третьим лицам, указанным выше, с учетом соответствующих изменений, и любые такие третьи лица имеют право на обработку персональных данных на основании настоящего согласия, при условии соблюдения требований законодательства.

13.4. Участник долевого строительства при подписании настоящего договора подтверждает, что ознакомлен Застройщиком с проектной декларацией по строительству Жилого дома, в том числе с документами и материалами, составляющими содержание проектной декларации в части информации о Застройщике и информации о проекте строительства (разрешение на строительство, технико-экономическое

обоснование проекта строительства многоквартирного дома, заключение экспертизы проектной документации, проектной документации).

13.5. Уведомления, извещения, иная корреспонденция, для которых настоящим Договором предусмотрена письменная форма, направляются сторонами друг другу посредством телеграфа, заказными письмами с уведомлением о вручении по адресам, указанным в настоящем Договоре, либо вручаются под расписку Уполномоченным представителям сторон. Вся корреспонденция должна направляться по адресам Сторон, указанным в статье 14 настоящего Договора. В случае изменения адреса, указанного в настоящем Договоре, стороны обязаны немедленно уведомлять об этом другую сторону путем направления в предусмотренном выше порядке уведомления другой стороне с указанием своего нового адреса, в противном случае корреспонденция, направленная по адресу, указанному в статье 14, считается направленной надлежащим образом.

Для получения корреспонденции по настоящему Договору уполномоченным представителем Участника долевого строительства является: _____, проживающий по адресу: _____.

Для получения корреспонденции по настоящему Договору уполномоченными представителями Застройщика является непосредственно руководитель по месту нахождения Застройщика, а также _____, зарегистрированный по адресу: _____.

Вручение корреспонденции по настоящему Договору указанным представителям признается вручением надлежащему адресату.

Стороны договорились о том, что для исчисления сроков, установления дат и периодов, а также установления фактов наступления каких-либо событий, определяющих обязанности Сторон по настоящему Договору или влекущих правовые последствия для Сторон, сообщение (уведомление, извещение, требование, запрос) считается переданным надлежащим образом Стороной и полученным адресатом (другой Стороной):

а) в дату, указанную на копии сообщения Стороной Договора (ее представителем или уполномоченным лицом) при вручении сообщения (в том числе при вручении сообщения, направленного с нарочным);

б) в дату, указанную в уведомлении о вручении сообщения, направленного по почте заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении.

При этом Стороны согласовали, что в случае, если направленное в адрес Стороны письменное уведомление будет доставлено по указанному в настоящем Договоре адресу (или по иным адресам, о которых Сторона сообщила другой Стороне в письменном виде), и вручено не лично адресату, а иному лицу, находившемуся по данному адресу в отсутствие адресата в момент доставки корреспонденции, и факт вручения корреспонденции такому лицу будет подтвержден его подписью и советующей отметкой служб почтовой связи/ курьерской доставки/телеграфа, то обязанность Стороны надлежащим образом уведомить другую Сторону будет считаться исполненной в дату получения корреспонденции таким лицом, отраженной в советующей отметке служб почтовой связи/ курьерской доставки/телеграфа;

в) в дату отказа Стороны Договора от получения направленного сообщения (почтового отправления, телеграммы и т.д.), если этот отказ зафиксирован организацией почтовой связи/телеграфом/службой курьерской доставки. Указанная дата определяется соответствующей отметкой служб почтовой связи/курьерской доставки/телеграфа либо на основании сведений, размещенных на официальном сайте Почты России (<https://www.pochta.ru>);

г) в дату первой попытки не состоявшегося вручения Стороне сообщения, направленного заказным почтовым отправлением/телеграммой/курьерской доставкой с уведомлением о вручении по адресу, указанному Стороной в Договоре, или по адресу, дополнительно сообщенному Стороной вследствие его изменения, в случае возврата такого отправления (или соответствующего уведомления) отправителю и невозможности его вручения в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, выбытия адресата из адреса, а так же в связи с истечением срока хранения отправления в отделении почтовой связи/отделении телеграфа, и по иной причине указанной в отметке отделения почтовой связи/телеграфа/курьерской доставки, свидетельствующей о невозможности вручения отправления адресату. Указанная дата определяется соответствующей отметкой служб почтовой связи/курьерской доставки/телеграфа либо на основании сведений, размещенных на официальном сайте Почты России (<https://www.pochta.ru>);

д) в 46-й день с даты отправки отправления, в случае неполучения Стороной-отправителем от служб почтовой связи никаких документов, подтверждающих вручение отправления адресату, а так же возвращенного отправления по причине не возможности вручения адресату, в течение 45 дней с даты отправки сообщения. Дата отправки сообщения определяется соответствующей отметкой служб почтовой связи/курьерской доставки/телеграфа либо на основании сведений, размещенных на официальном сайте Почты России (<https://www.pochta.ru>).

13.6. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон, один в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

13.7. Договор подписан с приложением:

Приложение №1 (план этажа Жилого дома).

Приложение №2 (перечень работ выполняемых в квартире)

Застройщик:

Участник долевого строительства:

ООО «Элефант-А»
Юридический адрес: 344103, г. Ростов-на-Дону
ул. Доватора, 259
Адрес офиса в г. Краснодар:
г. Краснодар, ул. Красных Партизан, 1/В
ОГРН 1096194004048
ИНН 6168029392
КПП 616801001
р/с _____
в ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК
БИК 046015602;
к/с 30101810600000000602

_____/_____/

Приложение №1
к договору участия в долевом строительстве
№ _____ от _____ г.

План _____ этажа Жилого дома, квартира № _____

Застройщик:

ООО «Элефант-А»

_____/_____/

Участник долевого строительства:

Характеристики Жилого дома:	
Материал наружных стен/позтажных перекрытий	
Класс энергоэффективности	
Сейсмостойкость	

Основные характеристиках жилого помещения – квартиры № _____									
Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда	Общая площадь, м ²	Количество комнат	Площадь комнат		Площадь помещений вспомогательного использования	
						Условный номер комнаты	Площадь, м ²	Наименование помещения	Площадь, м ²
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Подготовительные работы, работы по территориям общего пользования	
Устройство временных дорог (с последующим асфальтированием, устройством тротуаров, подготовкой зеленых зон)	
Устройство ограждения	
Внутриплощадочные инженерные сети	
Водоснабжение	
Канализация	
Электроснабжение	
Газоснабжение	
Комплектация Объекта долевого участия в строительстве (состояние, в котором передается Участнику долевого строительства, Объект долевого строительства):	

Допуск в эксплуатацию электросети квартиры осуществляется после предоставления Участником долевого строительства Застройщику протоколов измерения цепи «фаза-нуль».

Перепланировка квартир допускается в соответствии с жилищным законодательством РФ.

Все отступления от проекта должны быть согласованы Участником долевого строительства с проектной организацией и Застройщиком.

* Комплектация Объекта долевого участия в строительстве, в котором он передается Участнику зависит от программы комплектации, которую он выбрал при подписании Договора участия в долевом строительстве.

Застройщик:

Участник долевого строительства:

ООО «Элефант-А»

_____/_____/

Приложение №3
к договору участия в долевом строительстве
№ ____ от _____ г.

Уведомление
(ФОРМА)

ООО «Элефант-А»
Директору
от Ф.И.О. _____,
зарегистрированный по адресу: _____
договор участия в долевом строительстве № ____ от «_» _____ г.

Прошу разрешить «_» _____ г., в _____ посетить строительную площадку Жилого дома,
расположенного по адресу: г. Краснодар, _____.

«_» _____ г.

Подпись

Форма уведомления Сторонами Договора согласована.

Застройщик:

Участник долевого строительства:

ООО «Элефант-А»

_____/_____/