

**Договор
участия в долевом строительстве №**

пгт. Афипский, Северского района

«___» _____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «ДИНАСТИЯ», в лице директора Белявцева Олега Витальевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

| | |
|--------------------------------------|--|
| Фамилия Имя Отчество | |
| Дата рождения | |
| Место рождения | |
| Паспорт | |
| Зарегистрирован(а) по адресу: | |

именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30.12.2004 года № 214 ФЗ-РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ

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

1.1.1. **Застройщик** – юридическое лицо, владеющее на праве собственности земельным участком с кадастровым номером 23:26:0000000:265, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – малоэтажная многоквартирная жилая застройка, площадью 13600 кв.м., принадлежащий Застройщику на праве собственности, на основании Договора купли-продажи земельного участка от 15.03.2016г. (запись Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю о государственной регистрации № 23-23/017-23/017/820/2016-1685/2 от 17.03.2016 г.) 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» для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

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

1.1.3. **Объект долевого строительства** – Квартира либо нежилое помещение, указанное в пункте 2.4 настоящего Договора, и доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме пропорционально общей площади Квартиры либо нежилого помещения. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру либо нежилое помещение одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру либо нежилое помещение.

1.1.4. **Проектная площадь** – площадь, определенная в проектной документации Многоквартирного дома.

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

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По договору участия в долевом строительстве (далее также - Договор) Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить «**Многоквартирный жилой дом литер 5, проектируемой общей площадью 2989,44 кв.м., количество квартир 60, этажностью 3 этажа, с объектами инженерной инфраструктуры, предусмотренными проектной документацией и техническими условиями**», на земельном участке по адресу: Краснодарский край, Северский район, пгт. Афипский, ул. Победы, 22 (далее - Многоквартирный дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого

строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Характеристика объекта: Многоквартирный жилой дом, литер 5, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Северский район, пгт. Афипский, ул. Победы, 22

вид – многоквартирный жилой дом;

назначение – жилое;

этажность – 3 этажа;

общая площадь – 2989,44 м²;

материал наружных стен и каркаса объекта: Газосиликатный блок автоклавного твердения толщиной 300 мм, наружная штукатурка с покраской атмосферостойкими составами;

материал поэтажных перекрытий – монолитный железобетон;

класс энергоэффективности – А – очень высокий;

сейсмостойкость – 8 баллов.

При этом Стороны исходят из того, что Застройщик вправе досрочно исполнить свои обязательства по передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

2.2. В соответствии со ст.3 Федерального закона Российской Федерации от 30.12.2004 года № 214 ФЗ-РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и Гражданским кодексом Российской Федерации, правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника долевого строительства являются:

1) Договор купли-продажи земельного участка от 15.03.2016г. (запись Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю о государственной регистрации № 23-23/017-23/017/820/2016-1685/2 от 17.03.2016 г.) на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов – малоэтажная многоквартирная жилая застройка, 13600 кв.м., кадастровый номер 23:26:0000000:265;

2) разрешение на строительство № 23-ru23527102-022-2016 от 18 марта 2016 года;

3) проектная декларация, опубликованная на сайте www.dinastiya-stroy.ru;

4) способом обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по договору участия в долевом строительстве является **залог земельного участка**, согласно ст. 13 Федерального закона Российской Федерации от 30.12.2004 года № 214 ФЗ-РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и **страхование гражданской ответственности** Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, согласно ст. 15.2 Федерального закона Российской Федерации от 30.12.2004 года № 214 ФЗ-РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5) договор №ГОЗ-84-6505/17 от 14 июня 2017 г. страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения, заключенный между Застройщиком и ООО «Страховая компания «РЕСПЕКТ».

2.3. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией.

2.4. Объектом долевого строительства является квартира, находящаяся в многоквартирном жилом доме по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Северский район, пгт. Афипский, ул.Победы, 22:

| | |
|--|----------------------------------|
| Месторасположение квартиры | |
| Назначение | |
| Квартира | |
| Количество комнат | |
| Этаж | |
| Подъезд | |
| Проектная общая площадь с холодными помещениями (кв.м) | |
| Проектная общая площадь Квартиры (кв.м) | |
| Проектная жилая площадь Квартиры (кв.м) | |
| Лоджия (кв.м.) | (с понижающим коэф. 0,5%) |
| Площадь частей нежилого помещения (кв.м.) | |
| Прихожая (кв.м) | |
| Кухня (кв.м.) | |
| Санузел (кв.м.) | |

| | |
|-----------------|--|
| Комната (кв.м.) | |
|-----------------|--|

Окончательная площадь Объекта долевого строительства определяется после ввода дома в эксплуатацию по данным технической инвентаризации и указывается в акте приема-передачи.

Проект создаваемого Объекта долевого строительства отражен в Приложении № 1 к договору.

Характеристика Объекта долевого строительства (Квартиры) на момент передачи Участнику долевого строительства:

Внутренние стены и перегородки из кирпича керамического полнотелого, блока керамзитобетонного стенового, блока керамзитобетонного перегородочного;

Установка входной металлической двери;

Установка металлопластиковых оконного заполнения и балконных дверей (в случае наличия балконов и лоджий);

Устройство стяжки на полу в жилых комнатах, коридоре, кухне и санузлах;

Монтаж системы отопления (установка двухконтурного котла на топливе - природный газ), монтаж трубной разводки, ЗРУ и отопительных приборов, без проведения пусконаладочных работ;

Система вентиляции с естественным побуждением на каналах, расположенных во внутренних стенах;

Монтаж системы водоснабжения (холодного и горячего) – стояки холодного водоснабжения с установкой запорного крана и счетчика воды;

Монтаж системы канализации – стояки поэтажные со сбросом в общедомовую сеть, выводы с заглушками под подключение внутриквартирной разводки

Монтаж системы электроснабжения – монтаж поквартирного РЩ, подключение внутриквартирного РЩ к поэтажному РЩ, устройство внутриквартирной электрической сети с подключением к поквартирному РЩ согласно проекта либо стандартной комплектации, установка квартирного электросчетчика в поэтажном РЩ.

Монтаж системы газоснабжения – ввод газопровода, установка ЗРА, устройств безопасности, внутриквартирная трубная разводка до кранов к потребляющим устройствам.

2.5. Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства.

Цена договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика.

Участник долевого строительства обязуется внести цену договора в порядке и в сроки, установленные разделом 3 настоящего договора, и после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, принять Объект долевого строительства в собственность по передаточному акту.

В случае внесения денежных средств Участником долевого строительства на счет Застройщика, по частям (долями) стоимость ранее выкупленной общей площади Объекта долевого строительства в последующем остается неизменной до окончания строительства и срока действия Договора. Стоимость одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства, неоплаченной Участником долевого строительства, может изменяться в связи с обстоятельствами, влекущими удорожание строительства Объекта.

2.6. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной Службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Управлении Росреестра) Российской Федерации по Краснодарскому краю и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.7. Застройщик обязуется ввести «Многokвартирный жилой дом, литер 5» по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Северский район, пгт. Афицкий, ул. Победы, 22, в эксплуатацию в срок до 31 декабря 2017 года и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, по акту передачи не позднее 3-х календарных месяцев с момента получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательств по передаче объекта долевого строительства в порядке и на условиях по соглашению сторон.

2.8. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор.

Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации

2.9. Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым Участником долевого строительства.

2.10. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора несет Участник долевого строительства и (или) новые участники долевого строительства.

3. ЦЕНА, СРОК И ПОРЯДОК ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

3.1. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей исходя из цены _____ (_____) рублей за 1 (Один) кв. м Общей Проектной площади Квартиры с учетом площади лоджий и балконов.

Оплата услуг Застройщика по настоящему договору составляет 8 (восемь) процентов от суммы денежных средств, указанных в п.3.1. Договора и включенных в нее и расходует Застройщиком в соответствии с Федеральным Законом №214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

- сумму в размере _____ (_____) рублей Участник долевого строительства вносит в кассу Застройщика или перечисляет на расчетный счет Застройщика за счет собственных средств в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

Обязательства Участника долевого строительства по оплате стоимости Объекта долевого строительства считаются полностью исполненными после внесения денежных средств в полном объеме на счет Застройщика.

3.2. При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требования в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

3.3. Фактическая площадь Объекта долевого строительства, приобретаемого Участником долевого строительства, уточняется после сдачи многоквартирного дома и получения результата кадастровых работ (технической инвентаризации).

Отклонение фактической площади Объекта долевого строительства от проектной площади в пределах 5% не считается существенным нарушением требований к качеству и существенным изменением размера Объекта долевого строительства и не является основанием для расторжения Договора, в том числе по решению суда или в одностороннем порядке.

3.4. В случае, изменения площади Объекта долевого строительства после произведения обмеров организацией технической инвентаризации, производится перерасчет договорной цены в сторону увеличения или уменьшения, исходя из стоимости Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.1 настоящего Договора. Расхождение площади Объекта долевого строительства до одного метра в расчет не принимается.

4. ГАРАНТИИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется осуществлять строительство многоквартирного жилого дома в соответствии с требованиями технических регламентов, проектной документацией, градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

4.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока и подтверждено комиссией, состоящей из представителей обеих сторон.

4.4. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодными для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе предъявить требованиями в соответствии с законодательством.

4.5. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства.

4.6 Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта составляет 3 (три) года с даты подписания Акта-приема передачи.

4.7. 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.

4.8. 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).

4.9. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи или иному документу несет Застройщик.

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод в эксплуатацию.

5.1.2. Публиковать, а также предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства.

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

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

5.1.5. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок, установленный пунктом 2.7. договора, по передаточному акту или иному документу в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации 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".

5.1.6. Представить в орган по государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего Договора, а также подготовить, необходимые документы для регистрации права собственности на Объект долевого строительства после сдачи в эксплуатацию.

5.2. Участник долевого строительства обязуется:

5.2.1. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

5.2.2. Представить настоящий Договор на государственную регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю в течение 3 рабочих дней после его подписания Сторонами.

5.2.3. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи или иному документу в течение 7 (семи) дней с момента получения сообщения от Застройщика о готовности Объекта к передаче.

5.2.4. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоквартирного дома и иных объектов долевого строительства немедленно заявить об этом Застройщику.

5.2.5. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.2.6. Оплачивать все расходы по коммунальным и другим эксплуатационным услугам, предоставленными эксплуатирующими организациями счетов на оказание коммунальных услуг не позднее 1 одного месяца с момента надлежащего уведомления о вводе в эксплуатацию и необходимости подписания акта приема-передачи по окончанию строительства многоквартирного дома.

5.2.7. Уведомить Застройщика в случае уступки права требования на Объект долевого строительства по настоящему договору третьему лицу с соблюдением условий, предусмотренных пунктом 6.1. настоящего договора.

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.

5.2.8. Использовать Объект долевого строительства в соответствии с его назначением.

5.2.9. Самостоятельно осуществлять государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства.

5.2.10. Участник долевого строительства уведомлен о возможном изменении проекта многоквартирного жилого дома.

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

5.2.12. В случае изменения почтового и (или) юридического адреса письменно уведомить Застройщика об этих изменениях в течение 10 (десяти) календарных дней с момента таких изменений. В случае неисполнения Участником долевого строительства вышеуказанных обязательств, Участник несет все неблагоприятные последствия в связи с неполучения уведомлений от Застройщика.

6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства.

В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон.

К передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательств по передаче объекта долевого строительства в порядке и на условиях по соглашению сторон.

6.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в течение двух месяцев, но не позднее предусмотренного Договором срока.

6.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства или в случае, если договором предусмотрен срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства, не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства.

Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

6.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

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.

6.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в течение семи дней с момента получения сообщения о готовности объекта долевого строительства или при отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства Застройщик

по истечении двух месяцев со дня, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

7. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ

7.1. О переходе прав по настоящему договору к другому Участнику долевого строительства, предыдущий Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика в письменной форме в трехдневный срок с момента государственной регистрации уступки права.

7.2. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора.

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

7.4. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

7.5. Уступка прав по настоящему договору подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю (Управлении Росреестра).

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8.2. В случае расторжения договора по обоюдному соглашению Сторон, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора.

8.3. 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.

8.4. В случае, если в соответствии с договором 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.

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.

Возврат (перечисление) данной суммы осуществляется Застройщиком в течение двадцати рабочих дней со дня прекращения настоящего Договора.

8.5. 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.

8.6. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

Неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;

В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования;

8.7. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

8.9. При наступлении форс-мажорных обстоятельств, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по настоящему договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства.

Под форс-мажорными обстоятельствами стороны понимают наступление таких обстоятельств, при которых Стороны, действующие с разумной осмотрительностью, по независящим от них причинам не могут исполнить обязательства надлежащим образом, в частности к таким обстоятельствам относятся военные действия, стихийные бедствия и иные обстоятельства, делающие невозможным надлежащее исполнение обязательств по настоящему договору.

При наступлении форс-мажорных обстоятельств Стороны обязаны известить друг друга о наступлении указанных обстоятельств в семидневный срок.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Все уведомления Участнику долевого строительства, в связи с исполнением (неисполнением) настоящего договора, Застройщик вправе направить заказным письмом с описью и уведомлением на почтовый адрес или по электронной почте в адрес Участника долевого строительства, указанный в настоящем договоре. Уведомления Участнику долевого строительства, направленные заказным письмом с описью и уведомлением или по электронной почте имеют одинаковую юридическую силу.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.2. Споры, возникшие между сторонами, решаются сторонами путем переговоров. При не достижении согласия - спор подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, по месту нахождения многоквартирного жилого дома.

10.3. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. В течение 30 дней со дня поступления рассматриваются только документы, поступившие в письменном виде. Претензии подаются заказными письмами с уведомлением о вручении. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен.

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

10.5. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.6. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя с подтверждением получения.

10.7. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав и вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

10.8. Настоящий договор составлен в ___ экземплярах, имеющих равную юридическую силу, 1 экземпляр - Застройщику, ___ экземпляр – Участнику долевого строительства и 1 экземпляр – Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

Приложение № 1 «Типовой план расположения объекта строительства на этаже»

11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик

ООО «ДИНАСТИЯ»

353230, Краснодарский край, Северский район, пгт. Ильский, пер. Корреспондентский, д.3

ИНН 2348038335 КПП 234801001 ОГРН: 1122348050050

Расчетный счет: 40702810430000011025

в Краснодарское отделение № 8619 ПАО Сбербанк г. Краснодара

Корреспондентский счет: 30101810100000000602

БИК 040349602 Тел. 8 918 47 772 22

Директор:

_____ **Белявцев О.В.**

м.п.

Участник долевого строительства

ТИПОВОЙ ПЛАН
расположения объекта долевого строительства

Директор
ООО «ДИНАСТИЯ»

_____ **Белявцев О.В.**

Участник долевого строительства
