

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № Ж/литер-квартира

город Краснодар

«___» ___ 201_ года

Общество с ограниченной ответственностью «**СтройМеталлИнвест**», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице _____, действующей на основании _____, с одной стороны, и гражданин РФ **Ф.И.О.**, *паспортные данные*, в дальнейшем именуемый «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «**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 и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее: Закон о долевом строительстве) для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство.

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

1.1.3. **Объект долевого строительства (далее – Объект)** - жилое или нежилое помещение, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

1.1.4. **Земельный участок** – земельный участок с кадастровым номером 23:43:0129009:60, площадью 12029 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Шаляпина Ф. И., 30/1, принадлежащий Застройщику на праве собственности.

1.1.5. **Проектная общая площадь объекта** - сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами при определении цены: для лоджий – 0.5, для балконов - 0.3. Определенная настоящим пунктом Проектная общая площадь объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с общей площадью Объекта, указанной в документах органов, осуществляющих техническую инвентаризацию Многоквартирного дома.

1.1.6. **Фактическая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон** - сумма площадей всех частей помещения, определенная по результатам обмеров, произведенных по заказу Застройщика уполномоченными органами технической инвентаризации г. Краснодара, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий – 0.5, для балконов – 0.3. Определенная настоящим пунктом

площадь объекта применяется Сторонами для окончательных взаиморасчетов по настоящему договору.

1.1.7. **Общее имущество** - помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, 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, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на земельном участке в соответствии с проектной документацией и действующим законодательством.

1.1.8. **Многоквартирный жилой дом** - (далее – Многоквартирный дом) – многоквартирный жилой дом, общей площадью (**литер 3 – 23702,6 кв.м.**), строящийся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Шаляпина 30/1 (почтовый адрес уточняется по окончании строительства). Класс энергоэффективности — В++, класс сейсмостойкости — 7 баллов.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик подтверждает, что на момент заключения Договора:

– получил разрешение на строительство № RU 23306000-3653-р от 10.10.2014 г. выданное Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар, в редакции Приказа № 384 от 12.11.2014 о внесении изменений в разрешение на строительство № RU 23306000-3653-р, Приказа № 212 от 19.06.2015 г. о внесении изменений в разрешение на строительство № RU 23306000-3653-р; Приложения №1 к разрешению на строительство № RU 23306000-3653-р от 10.10.2014 г.

– оформил право собственности на земельный участок общей площадью 12029 кв. м., кадастровый номер 23:43:0129009:60, категория земель: земли населенных пунктов – многоэтажные и среднеэтажные жилые дома, в том числе со встроено – пристроенными на 1-м этаже помещениями общественного назначения, расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Шаляпина Ф. И., 30/1.

Указанный земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности на основании: Договора купли-продажи земельного участка от 24.10.2014 года, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 27.10.2014 года сделана запись регистрации № 23-23-01/423/2014-719, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 27.10.2014 года Серия 23-АМ № 811931.

– разместил Проектную декларацию в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте <http://www.smi93.ru>.

2.2. Стороны подтверждают, что до подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с содержанием проектной декларации и документами, указанными в пункте 2.1. настоящего договора.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И СРОК ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА

3.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Объект - квартиру № __, общая проектная площадь Квартиры - _____ кв.м., жилая площадь - ____ кв. м. (площадь жилой комнаты - _____ кв.м., площадь лоджии (балкона) - _____ кв.м, площадь помещений вспомогательного использования – _____ кв.м) расположенную на __ этаже, по адресу: г. Краснодар, Прикубанский округ, ул. Шаляпина Ф. И., 30/1, литер __, этап __, в соответствии с Приложением № 1 («План _____ этажа с выделением объекта») настоящего договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать в предусмотренный Договором срок Участнику долевого строительства Объект в соответствии с характеристиками, которые определены в Приложении № 2 «Техническое описание Объекта», а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях, предусмотренных Договором, и принять Объект при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

3.2. Площадь, адрес, номер Объекта будут уточняться после получения результатов кадастровых работ (технической инвентаризации).

3.3. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию - 1 квартал 2018 года. Срок передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства - не позднее двух месяцев со дня ввода в эксплуатацию многоквартирного дома Администрацией муниципального образования г. Краснодар. При этом допускается досрочная передача объекта долевого строительства.

3.4. Отклонение фактической площади Квартиры от проектной площади не более 5% (Пяти процентов) не считается существенным изменением площади Объекта и не является основанием для расторжения Договора, в том числе по решению суда или в одностороннем порядке.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. **Цена договора составляет _____** исходя из цены за 1 кв. м. общей Проектной площади Объекта. НДС не предусмотрен.

Цена договора является суммой денежных средств на возмещение всех затрат на создание Объекта долевого строительства, включая строительство (создание) Многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание), возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) Многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным, строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией, возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (технологическое присоединение) Многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, а также оплату услуг Застройщика.

4.2. Цена договора, указанная в п. 4.1 настоящего Договора, должна быть выплачена Участниками долевого строительства в следующем порядке:

- _____ не позднее трех банковских дней с момента регистрации настоящего Договора.

Участник долевого строительства производит оплату путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика либо иным способом, не запрещенным действующим законодательством.

4.3. Вышеуказанная цена по Договору за квадратный метр является окончательной. Изменение стоимости строительства, влекущее изменение стоимости квадратного метра, произошедшее после государственной регистрации настоящего договора, не является основанием для пересмотра цены договора или его расторжения.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

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

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

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

5.1.4. Контролировать качество работ, указанных в пункте 5.1.3 Договора, соблюдение строительных норм, правил и технических характеристик параметров проектирования, строительства и отделки Многоквартирного дома и осуществлять приемку выполненных работ.

5.1.5. Обеспечивать производство строительных работ в соответствии с утвержденной проектной документацией. Застройщик имеет право самостоятельно в порядке, определенном нормативными актами Российской Федерации, без согласования с Участниками долевого строительства, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, являющегося предметом настоящего договора, назначения обособленных нежилых помещений.

5.2. Участник долевого строительства обязуется:

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

5.2.2. В течение **10** (десяти) календарных дней со дня получения сообщения от Застройщика, принять Объект в соответствии с Приложениями № 1, 2 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 в течение месяца с момента передачи Объекта.

5.2.4. Использовать Объект долевого строительства в соответствии с его назначением. Участник долевого строительства не вправе производить изменения планировки Объекта и фасада дома, замены конструкций и назначения помещений до ввода дома в эксплуатацию.

5.2.5. Самостоятельно получить технический и кадастровый паспорта на Объект, нести все расходы, связанные с оформлением указанных паспортов.

5.2.6. С момента передачи многоквартирного жилого дома, в котором расположен указанный в п. 3.1. настоящего Договора Объект, в управление и/или на баланс эксплуатирующей организации обязуется нести расходы по эксплуатации Объекта и общего имущества многоквартирного дома на основании действующих расценок; подписать с организацией, принявшей на баланс или во временное управление, соглашение о долевом участии в содержании и ремонте общедолевой собственности, техническом обслуживании дома и придомовой территории.

5.2.7. В случае изменения почтового и (или) юридического адреса, номера телефона, указанного в настоящем договоре, письменно уведомить Застройщика об этих изменениях в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента таких изменений.

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

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

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

5.6. Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на присоединение к долевому участию в строительстве дома иных участников.

5.7. Участник долевого строительства осведомлен о том, что застройщиком будут построены объекты инженерной инфраструктуры для обеспечения возводимого многоквартирного жилого дома энергоресурсами, водоснабжением, канализацией, выражает свое согласие на раздел или выдел земельного участка, указанного в п.1.1.4 настоящего договора.

6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи, в сроки, установленные пунктами 3.3, 5.2.2 Договора.

В Акте приема-передачи 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 Акту приема-передачи объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью Акта приема-передачи объекта долевого строительства.

6.2. Застройщик обязан направить участнику долевого строительства Сообщение о готовности Объекта к передаче, в том числе в случае досрочного исполнения обязательств Застройщика, не менее чем за месяц до наступления установленного пунктом 3.3 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.

Участник может быть уведомлен по телефону, указанному в настоящем договоре, по почте, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или лично под расписку.

6.3. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан его принять в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения сообщения от Застройщика, за исключением случая, предусмотренного в пункте 6.5 Договора.

Участник долевого строительства обязан принять меры к согласованию с Застройщиком конкретного 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 вправе составить односторонний акт или иной документ об отказе в принятии Объекта Участником долевого строительства.

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 обязан подписать Акт приема-передачи в течение 3 (трех) рабочих дней после получения уведомления о выполнении Застройщиком

обоснованного требования Участника долевого строительства, предусмотренного настоящим пунктом Договора.

6.6. Срок строительства и получения Разрешения на ввод дома в эксплуатацию может быть изменен в случае внесения изменений в проектную декларацию и продления срока действия разрешения на строительство. В случае, если строительство жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Участник долевого строительства обязан в 10-дневный срок с момента получения предложения рассмотреть его и дать ответ.

6.7. Объект долевого строительства может быть передан Участнику долевого строительства по промежуточному Акту приема-передачи непосредственно после окончания строительства. При этом Участник долевого строительства не вправе до получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию производить конструктивные изменения Объекта, противоречащие проектной документации. В случае произведения таких изменений, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет привести состояние Объекта в соответствие с промежуточным актом приема-передачи.

6.8. С момента передачи Объекта по Акту приема-передачи, обязанность охраны, оплаты за содержание Объекта (в том числе по расходам, связанным с эксплуатацией и техническим обслуживанием общего имущества пропорционально своей доли), риск случайной гибели или повреждения, переходят к Участнику долевого строительства.

6.9. В случае нарушения предусмотренного 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 застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

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 составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года с даты подписания Акта 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 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 60 (шестьдесят) рабочих дней.

7.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, в том числе технологического и инженерного оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если такие недостатки произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства и его частей (в том числе технологического и инженерного оборудования) или вследствие нарушения Участником

долевого строительства технических правил, регламентов и других норм, стандартов или инструкций при эксплуатации Объекта долевого строительства (в том числе оборудования).

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается после уплаты им Застройщику цены Договора.

8.2. 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.

8.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается после государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

8.4. При Уступке либо переуступке Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу, Участник долевого строительства обязан передать Застройщику подлинный экземпляр договора уступки/переуступки права требования с отметкой регистрирующего органа о регистрации договора. В случае нарушения указанного требования Застройщик имеет право взыскать в судебном порядке штраф в размере 0,5% от стоимости договора.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, не связанного с нарушением Участником долевого строительства своей обязанности принять Объект долевого строительства, Застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

9.2. В случае нарушения установленного в пункте 5.2.2 Договора срока принятия Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей в последний день срока для принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, от цены Договора за каждый день просрочки и возместить Застройщику в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

9.3. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ОСВОБОЖДАЮЩИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в частности, наводнения, землетрясения, пожара, схода грязевых селей, лавин, других стихийных бедствий, военных действий, террористических актов, создающих невозможность исполнения обязательств по Договору. К таким обстоятельствам не относятся, в частности,

нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

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

10.2. 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.

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

11. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

11.2. В случае, если уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном пунктом 11.4 Договора.

11.3. В случае, если уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа сроком более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном пунктом 11.4 Договора.

11.4. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных пунктами 11.2, 11.3 Договора, застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку.

При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным пунктами 11.2, 11.3 Договора, застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

11.5. Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

В случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

12. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ

12.1. Залог в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Закона «О долевом строительстве».

12.2. Страхование гражданской ответственности Застройщика в соответствии с Генеральным договором страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве №280001/16/04883/9320001 от 13 декабря 2016 года в отношении объекта долевого строительства Многоэтажная жилая застройка по ул. Шаляпина, 30/1 в г. Краснодаре, Литер 3 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Шаляпина Ф.И., 30/1 с ООО Страхование общество «ВЕРНА» (ИНН 7723011286, ОГРН 1027700136265, Лицензия на осуществление страхования СИ № 3245 от 17 сентября 2015 года, место нахождения: РФ, 350015, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Новокузнецкая, д. 40)

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 Ленинский районный суд г. Краснодара.

13.4. Условия Договора распространяют свое действие на взаимоотношения Сторон с момента подписания Сторонами настоящего Договора.

13.5 Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства даёт застройщику согласие на обработку его персональных данных в соответствии с Федеральным законом РФ от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в том числе сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу, за исключением передачи персональных данных без дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства государственным и муниципальным органам управления, правоохранительным органам).

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

13.7. Если иное не установлено в Договоре, все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением по адресам, указанным в разделе 14 Договора.

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

13.9. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента его регистрации.

13.10. Договор подписан в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, третий хранится в Управлении Федеральной Службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

13.11. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

- Приложение № 1 – «План _____ этажа с выделением Объекта»;
- Приложение № 2 – «Техническое описание Объекта».

14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Участник долевого строительства:

ООО «СтройМеталлИнвест»

Юридический адрес: 350080, Россия,
Краснодарский край, г. Краснодар, ул.
Новороссийская, 102, корпус 8, оф.504/1

Фактический адрес: 350051, Россия,
Краснодарский край, г. Краснодар, ул.
Шоссе Нефтяников 28, оф 703

ОГРН 1102635008816

ОКПО 66268939

ИНН 2635135780

КПП 231201001

Банк получателя:

ООО «Газтрансбанк»

р/с 40702810900020021891

к/с 30101810800000000750

БИК 047908750

Ф.И.О. *паспортные* *данные*
