

ДОГОВОР № С-П _____
участия в долевом строительстве

г. Краснодар

« ____ » _____ 20 ____ г.

Общество с ограниченной ответственностью "Строительная компания Проспектстрой" (зарегистрировано ИФНС № 4 по г. Краснодару 16.12.2015г., ОГРН 1152311020014, ИНН 2311204040, КПП 231101001, юридический адрес: 350029, г. Краснодар, ул. Российская, 414, оф. 301), именуемое в дальнейшем **"Застройщик"**, в лице генерального директора Талалуевой Виктории Владимировны, действующего на основании Устава, с одной стороны и _____, именуемый в дальнейшем **"Участник долевого строительства"**, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

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 многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

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

1.3. **Многokвартирный дом** — многоэтажный жилой дом по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Сорока А.М., 5, строительство которого осуществляет Застройщик с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.4. **Земельный участок** — земельный участок с кадастровым номером 23:43:0143021:4144, площадью 3752 кв.м., который расположен по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Сорока А.М., 5, категория земель — земли населенных пунктов; назначение — для строительства многоэтажных и среднеэтажных жилых домов, в том числе со встроенно-пристроенными на 1-ом этаже помещениями общественного назначения. Земельный участок принадлежит Застройщику на основании договора купли-продажи от 14.01.2016 г., что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю серия № АА 588081 от 29.01.2016 г., о чем в Едином государственном реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29.01.2016 г. сделана запись регистрации № 23-23/001-23/001/832/2016-852/3

1.5. **Разрешение на строительство** — выдано 25.12.2015г. Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар за № RU 23306000-4324-р-2015, Приказ департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар от 03.02.2016 г. № 32 о внесении изменений в разрешение на строительство № RU 23306000-4324-р-2015 от 25.12.2015 г.

1.6. **Объектом долевого строительства** по настоящему договору является следующее жилое помещение:

- Квартира № _____ (строительный код – _____ - _____ - _____), количество комнат – _____, этаж – _____, подъезд – _____, общей площадью с холодными помещениями _____ кв.м., общей площадью _____ кв.м., жилая площадь _____ кв.м., лоджия _____ кв.м.

Стороны договорились, что при окончательном расчете цены Договора для взаиморасчетов будет применяться фактическая общая площадь Объекта долевого строительства включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также площади лоджий, балконов и террас. Определенная настоящим пунктом фактическая общая площадь Объекта долевого строительства применяется сторонами исключительно в случае расчета цены договора и может не совпадать с общей площадью Объекта долевого строительства указанного в Кадастровом и Техническом паспорте.

Окончательная площадь и номер Объекта долевого строительства определяются после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию по данным технической инвентаризации и будут указаны в передаточном акте. Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, и входит в состав указанного Многоквартирного дома.

Место расположение Объекта долевого строительства, планировка и технические характеристики определены в соответствии с проектной документацией в Приложении № 1 «План этажа» и Приложении № 2 «Техническое описание Объекта долевого строительства», которые являются

Застройщик _____ **Участник долевого строительства** _____

неотъемлемыми частями Договора.

1.7. Проектная декларация, представленная в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» по адресу: <http://www.prospectstroy.ru>, включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства подтверждает, что он лично ознакомлен с полным содержанием проектной декларации и изменениями к ней, размещенных Застройщиком до заключения настоящего Договора.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и, после получения Разрешения на ввод этого объекта недвижимости в эксплуатацию передать в собственность в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях, предусмотренных Договором и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

2.2. Настоящий Договор считается заключенным с момента государственной регистрации в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю. Расходы по государственной регистрации настоящего договора несет Участник долевого строительства. При необходимости заключения дополнительных соглашений к настоящему договору, расходы по государственной регистрации, этих дополнительных соглашений, несет сторона, выступившая инициатором подписания последних. Расходы по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, включая изготовление технического и кадастрового паспортов, оплату государственной пошлины, производятся за счет Участника долевого строительства. Оформление, подготовка и сбор документов, необходимых для выполнения вышеуказанных действий, осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет, кроме документации, предоставление которой законодательству является обязанностью Застройщика.

2.3. Застройщик подтверждает, что Объект долевого строительства на момент заключения настоящего Договора в споре, под запретом (арестом) не состоит, в обременении у третьих лиц не находится.

3. Цена договора

3.1. Цена настоящего Договора включает все расходы Застройщика, связанные с исполнением мероприятий, услуг и работ по проектированию и строительству Объекта долевого строительства, исполнению всех условий установленных органами государственной власти для начала и ведения строительства, сборы, пошлины и налоги, относимые к расходам по настоящему Договору и денежные средства на оплату услуг Застройщика по организации строительства (создания) Объекта в размере 10% от цены данного Договора.

3.2. Цена настоящего договора определена как произведение размера проектной площади Объекта долевого строительства умноженной на цену 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства. Цена 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства с учетом технических характеристик Объекта долевого строительства и указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору отделочных работ, выполняемых Застройщиком составляет _____ (_____) рублей, НДС не облагается, и остается неизменной на протяжении всего срока.

3.3. Цена договора составляет _____ (_____) рублей.

Оплата по настоящему Договору производится путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика либо путем внесения денежных средств в кассу Застройщика в следующем порядке:

- сумма в размере _____ (_____) рублей 00 копеек оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств в срок не позднее 10 (десяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора посредством аккредитива;

3.4. Цена договора не может быть изменена в одностороннем порядке. По соглашению Сторон цена Договора может быть изменена только в следующих случаях:

- внесение Застройщиком изменений и дополнений в технические характеристики Объекта

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

долевого строительства, установленные в пункте 1.6. настоящего договора;

- корректировки площади Объекта долевого строительства в соответствии с данными органа технической инвентаризации.

3.4.1. Если на основании данных технической инвентаризации будет установлено увеличение общей площади Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику денежные средства, соответствующие разнице между размером цены Договора, указанной в пункте 3.3., и размером цены Договора, рассчитанной исходя из фактической площади объекта долевого строительства. В этом случае Застройщик направляет Участнику долевого строительства расчет доплаты денежных средств и счет, по которому эта доплата должна быть произведена Участником долевого строительства. Доплата осуществляется в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня уведомления Участника долевого строительства Застройщиком, но не позже дня подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства.

3.4.2. Если на основании данных технической инвентаризации будет установлено уменьшение общей площади Объекта долевого строительства, Застройщик возвращает Участнику долевого строительства денежные средства, соответствующие разнице между ценой Договора, указанной в пункте 3.3., и ценой Договора, рассчитанной исходя из фактической площади Объекта долевого строительства. Расчет суммы возврата денежных средств Застройщик представляет Участнику долевого строительства одновременно с уведомлением о завершении строительства жилого дома. Возврат осуществляется в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня уведомления Участника долевого строительства Застройщиком, но не позже дня подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства.

3.5. В случае если по окончании строительства Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства, таковые считаются в качестве дополнительного вознаграждения Застройщика.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Обязанности Застройщика:

4.1.1. Застройщик обязуется выполнить все работы по созданию Многоквартирного дома и вводу его в эксплуатацию собственными силами, а также с привлечением третьих лиц, имеющих выданное в установленном порядке свидетельство о допуске к производству работ, если наличие свидетельства о допуске обязательно для производства соответствующих видов работ.

4.1.2. Совершить все действия и предоставить все документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и передать Объект долевого строительства путем подписания передаточного акта в сроки предусмотренные настоящим Договором.

4.1.3. В случае если строительство (создание) Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующее уведомление и предложить изменить срок передачи Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства обязан рассмотреть такое предложение и дать ответ не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения такого предложения.

4.1.4. Письменно, не позднее, чем за один месяц, уведомить Участника долевого строительства заказным письмом с уведомлением либо сообщить лично под расписку о завершении строительства и о последствиях непринятия последним Объекта долевого строительства в установленные сроки, и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором.

4.1.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая выявления недостатков Объекта долевого строительства) застройщик, по истечении месяца со дня, предусмотренного Договором, вправе составить односторонний передаточный акт. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления такого акта.

4.1.6. Застройщик обязуется устранить недостатки и дефекты Объекта долевого строительства, обнаруженные в ходе его строительства и приемки-передачи его Участнику долевого строительства.

4.2. Права Застройщика:

4.2.1 В процессе строительства Многоквартирного дома по согласованию с проектной организацией и без согласия либо уведомления Участника долевого строительства вносить изменения в проектно-сметную документацию Многоквартирного дома, не изменяющие объемно-планировочные

Застройщик _____ **Участник долевого строительства** _____

решения Объекта долевого участия и не ухудшающие существенно качество работ, по сравнению с согласованными Сторонами настоящего договора.

4.2.2. Застройщик вправе оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

4.2.3. Обратиться в суд с требованием о взыскании причиненных по вине Дольщика убытков, в том числе эксплуатационных расходов, понесенных по причине несвоевременного принятия Объекта долевого строительства.

4.3. Обязанности Участника долевого строительства:

4.3.1. Оплатить денежные средства по настоящему Договору в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

4.3.2. В течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого участия приступить к его принятию по акту приема-передачи.

4.3.3 Участник долевого строительства принимает на себя обязательство до государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства не производить перепланировку и техническое переоборудование Объекта долевого строительства, включая, но не ограничиваясь, возведением внутриквартирных перегородок, изменением разводки инженерных коммуникаций, пробивкой проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д., не осуществлять переустройство или перепланировку, не производить в Объекте долевого строительства и в самих Многоквартирных домах работы, которые затрагивают фасад дома и его элементы (в том числе любое остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада дома).

Правовое оформление перепланировки и технического переоборудования Объекта долевого строительства осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно после государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

В случае нарушения требований настоящего подпункта Договора Застройщик не несет ответственности за задержку сдачи Объекта долевого строительства по Акту законченного строительства Дома, а также Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет несет риск негативных последствий, в том числе обязан получить либо требуемые согласования в уполномоченных государственных органах, либо привести Объект долевого строительства в первоначальное состояние, в том числе уплатить Застройщику штраф в размере 20% от цены договора.

4.3.4. В случае регистрации настоящего Договора в Управлении Росреестра по Краснодарскому краю, и непоступлении от Дольщика в установленный договором срок денежных средств (безосновательный отказ Дольщика от исполнения обязательств по оплате цены договора) подписать соглашение о расторжении настоящего Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней.

При этом Дольщик обязуется предоставить все необходимые документы для заключения указанного соглашения, а также присутствовать лично либо через своего представителя при сдаче соглашения о расторжении на регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.3.5. При невыполнении обязанности предусмотренной пунктом 4.3.4 настоящего договора возместить понесенные Застройщиком расходы по оплате обязательных государственных платежей и пошлин, представление интересов Застройщика в компетентных государственных органах, а также возместить Застройщику упущенную выгоду, в связи с отсутствием возможности реализовать Объект долевого строительства третьим лицам.

4.3.6. При вынесении решений, определений суда в отношении прав Дольщика на Объект долевого строительства по любым основаниям, обязуется уведомить Застройщика в письменном виде с приложением копии решения, определения суда в течение 5 (пяти) дней с момента вступления судебных актов в законную силу. Ответственность за нарушение данного обязательства и наступившие последствия лежат на Дольщике.

4.3.7. В момент принятия Объекта долевого строительства заключить с Управляющей компанией договор на работы и услуги по эксплуатации многоэтажного жилого дома и оплачивать расходы, связанные:

- с содержанием и эксплуатацией Объекта долевого строительства, общего имущества многоэтажного жилого дома;

- с предоставляемыми коммунальными услугами.

4.3.8. Информировать Застройщика в течение 10 (десяти) календарных дней об изменении своего места жительства, почтового адреса, а также обо всех других изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.

4.3.9. Нести предусмотренную законодательством Российской Федерации и договором

Застройщик _____ **Участник долевого строительства** _____

ответственность за ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств.

4.3.10. В случае уступки прав и обязанностей по настоящему договору третьему лицу письменно согласовать с Застройщиком форму и условия договора уступки прав и обязанностей до его государственной регистрации.

4.4. Участник долевого строительства и Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

4.5. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.

4.6. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта.

4.7. 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, связанные с эксплуатацией и техническим обслуживанием общего имущества в Многоквартирном доме) и придомовой территории пропорционально своей доле, а также выполнять другие обязанности, связанные с использованием Объекта долевого строительства.

5. Срок и порядок передачи объекта долевого строительства

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и его принятие Участником долевого строительства осуществляется на основании подписываемого сторонами передаточного акта, не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию.

5.2. Срок получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию – ориентировочно 31 декабря 2018 года. Срок передачи Участнику Объекта долевого строительства в течение 3 (трех) месяцев от даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства, уведомив Участника долевого строительства об этом не позднее, чем за один месяц.

5.3. Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного уведомления.

5.4. При возникновении права собственности на Объект долевого строительства у участника долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, а также на часть земельного участка под Многоквартирным домом соразмерно площади Объекта долевого строительства.

6. Гарантии качества

6.1. 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.

6.2. 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.

6.3. 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).

7. Ответственность сторон

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

7.2. В случае нарушения установленных настоящим Договором сроков внесения платежей Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки до исполнения обязательства.

7.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/150 (одной стопятидесятой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки до исполнения обязательства.

7.4. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых в данных условиях обстоятельств, возникших после заключения настоящего договора. К форс-мажорным обстоятельствам относятся: стихийные бедствия, войны, блокады, забастовки, изменение законодательства РФ, запреты органов власти, другие чрезвычайные обстоятельства, препятствующие исполнению сторонами своих обязательств. Наступление форс-мажорных обстоятельств приостанавливает исполнение сторонами обязательств по договору на период действия данных обстоятельств и устранения их последствий. Если обстоятельства непреодолимой силы продлятся более трех месяцев, стороны обязаны принять решение о дальнейшем действии или прекращении договора.

7.5. За нарушение пункта 8.4 Дольщик уплачивает Застройщику штраф в размере 10 000 (десять тысяч) рублей.

7.6. В случае безосновательного одностороннего отказа Дольщика от исполнения Договора, Дольщик обязан уплатить Застройщику штраф в размере 10 (десяти) процентов от Цены Договора.

8. Обеспечение исполнения обязательств и уступка прав требований по договору

8.1. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается залогом в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. "Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Участник долевого строительства уведомлен и дает согласие на возможную передачу земельного участка в залог банку в обеспечение возврата кредита, который в дальнейшем возможно будет предоставлен банком застройщику на строительство (создание) многоквартирного дома, в состав которого входит объект долевого строительства.

8.2. Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору, в соответствии со ст. 15.2 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. "Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

Генеральный договор № 280001/16/00460/9320002 страхования гражданской ответственности застройщика заключен 24 февраля 2016 г. с ООО Страхование общество «Верна» (ИНН 7723011286, ОГРН 1027700136265), имеющей лицензию на осуществление добровольного имущественного страхования, представившей в Центральный банк Российской Федерации принятые ею в рамках вида страхования "страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору" правила страхования и удовлетворяющей следующим требованиям (лицензия на осуществление страхования СИ № 3245 от 17.09.2015 года)

8.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации до момента подписания сторонами передаточного акта.

8.4. Участник, в случае уступки права требования по настоящему договору другому лицу, обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке и передать ему копию зарегистрированного соглашения об уступке в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации данного соглашения.

8.5. Стороны пришли к соглашению, что уступка возможна только после письменного согласия Застройщика и согласования формы договора уступки прав и обязанностей до его регистрации.

Застройщик _____ **Участник долевого строительства** _____

9. Заключительные положения

9.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору считаются действительными, если оформлены в письменном виде, подписаны обеими сторонами и зарегистрированы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

9.3. При изменении законодательства, ухудшающего положение Сторон, по сравнению с их состоянием на момент заключения настоящего Договора, установленные в настоящем Договоре обязательства, в том числе по срокам и стоимости выполнения работ, должны быть соответствующим образом откорректированы Сторонами и закреплены дополнительным соглашением.

9.4. Предусмотренные настоящим Договором уведомления, извещения или другие сообщения, имеющие значение для отношений Сторон, должны вручаться лично либо направляться Сторонами другу другу заказными письмами или телеграммами с уведомлением о вручении по адресам, указанным в настоящем договоре в качестве почтовых адресов Сторон.

9.5. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, стороны будут разрешать путем переговоров. Обязателен досудебный претензионный порядок урегулирования споров, при котором сторона, получившая претензию с приложением документов, обосновывающих требования, обязана направить мотивированный ответ в течение 30 дней с даты получения претензии. В случае не достижения соглашения, споры подлежат рассмотрению в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

9.6. Стороны настоящего Договора обязуются письменно уведомить друг друга об изменениях реквизитов (юридического или фактического адреса, номеров телефонов и расчетных счетов) в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента таких изменений. Несоблюдение данного положения влечет ответственность нарушившей Стороны за вызванные этим последствия.

9.7. Любая информация, касающаяся условий настоящего Договора, считается конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

9.8. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один – Застройщику, один экземпляр – Участнику долевого строительства, один экземпляр для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

9.9. Следующие Приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора:

Приложение № 1 - «План этажа»

Приложение № 2 - «Техническое описание Объекта долевого строительства»

10. Реквизиты Сторон

Застройщик

**Общество с ограниченной ответственностью
«Строительная компания Проспектстрой»**

юр. адрес: 350029, г. Краснодар,

ул. Российская, 414, оф. 301

ИНН/КПП 2311204040/231101001

ОГРН 1152311020014

р/сч 407028105003000000243

КБ «КУБАНЬ КРЕДИТ» ООО г. Краснодар

к/сч 30101810200000000722

БИК 040349722

Генеральный директор

_____ В.В. Талалуева

Участник долевого строительства

_____ Дата рождения: _____

_____ Паспорт гражданина РФ серия _____ № _____

_____ Выдан: _____

_____ Дата выдачи: _____

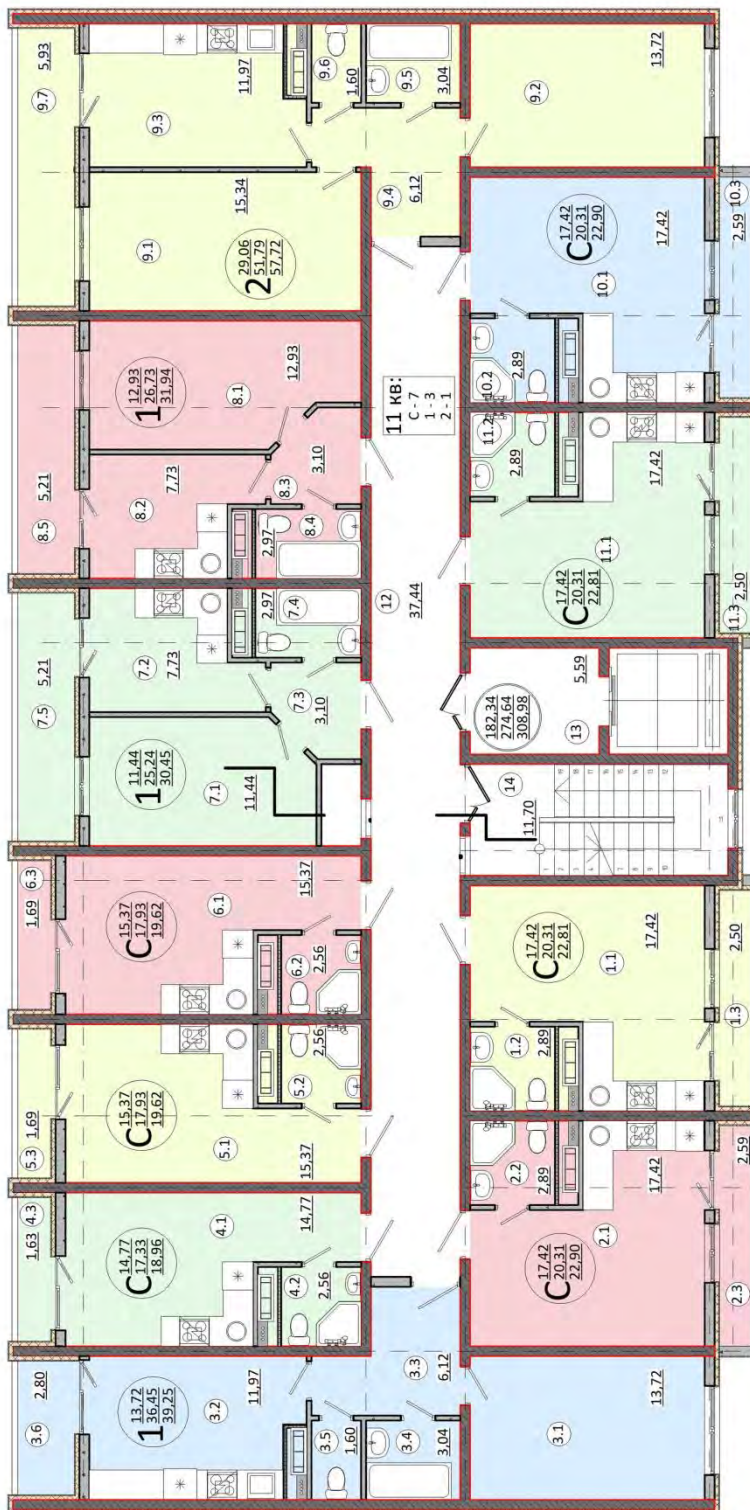
_____ Код подразделения: _____

_____ Зарегистрирован (ая) по адресу: _____

Застройщик _____ **Участник долевого строительства** _____

ПЛАН ЭТАЖА

этаж подъезд _____



Основные характеристики многоквартирного дома и Техническое описание Объекта долевого строительства

<p>О видах строящихся в рамках проекта строительства объектов капитального строительства, их местоположении и основных характеристиках <26></p>	1	Вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства - Многоквартирный дом
	2	Субъект Российской Федерации - Краснодарский край
	3	Вид населенного пункта - Город
	4	Наименование населенного пункта - Краснодар
	5	Округ в населенном пункте - Прикубанский внутригородской округ
	6	Вид обозначения улицы - улица
	7	Наименование улицы - им. Сорока А.М.
	8	Дом - 5
	9	Назначение объекта - жилое
	10	Минимальное количество этажей в объекте - 11
	11	Максимальное количество этажей в объекте - 11
	12	Общая площадь объекта - 8069,94 кв.м
	13	Материал наружных стен и каркаса объекта Монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов
	14	Материал перекрытий - Монолитные железобетонные
	15	Класс энергоэффективности - «В»
	18	Сейсмостойкость - 7 баллов

Техническое описание Объекта долевого строительства**Квартира № _____**

№	наименование	Характеристика
1	Общая площадь	Приблизительно _____ м ² (уточняется по данным БТИ)
2	Жилая площадь	Приблизительно _____ м ² (уточняется по данным БТИ)
3	Количество жилых комнат	1
4	Этаж/ подъезд	_____ этаж / _____ подъезд
5	Площадь санузла	Примерно _____ м ²
6	Наличие лоджии, площадь	Да / _____ м ²
7	Высота потолков	_____ м ²

Элементы внутренней отделки и комплектации квартиры**Жилая комната:**

- стены: штукатурка стен по керамзитоблоку, устройство откосов окон.
- потолки: монолитные перекрытия, без отделки.
- полы: стяжка из цементно-песчаного раствора.
- ограждение на балконах и лоджиях выполнены из кирпичной кладки 120 мм, высота ограждений 1200 мм, с облицовкой фактурной штукатуркой 10 мм.

Внутриквартирные коридоры:

- стены: штукатурка стен по керамзитоблоку.
- потолки: монолитные перекрытия, без отделки.
- полы: стяжка из цементно-песчаного раствора.

Санитарно-технические узлы:

- стены: внутренние поверхности без отделки.
- потолки: монолитные перекрытия без отделки.
- полы: стяжка из цементно-песчаного раствора, гидроизоляция пола.
- водопровод: стояки горячей и холодной воды без внутренней разводки, с установкой счетчиков горячей и холодной воды и запорной арматурой.
- канализация: стояки из полиэтиленовых труб ГОСТ 15139-69 с заглушками. Внутриквартирную разводку сетей канализации выполняет собственник.

Кухня:

- стены: штукатурка стен по керамзитоблоку, устройство откосов окон.
- потолки: монолитные перекрытия, без отделки.
- полы: стяжка из цементно-песчаного раствора.

Электрика:

Внутриквартирная разводка, установка распределительных коробов, без установки розеток и выключателей. Установка квартирного щитка. Прокладка заземления в стяжке полов, выпуск в сан.узле.

Отопление:

Горизонтальная поквартирная разводка (в стяжке), установка стальных панельных радиаторов. Приборы учета устанавливаются застройщиком (в соответствии с проектом).

Двери входные: Металлические.

Двери межкомнатные: Не устанавливаются.

Окна и балконные двери: Металлопластиковые, в соответствии с проектом.