

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве жилого дома блокированной застройки**

г. Краснодар

« » \_\_\_\_\_ 201\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Спектр-Инвест»** в лице генерального директора Воронюк Павла Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Застройщик**, с одной стороны, и

**Гражданин РФ**, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_ года рождения, место рождения: гор. \_\_\_\_\_, паспорт: \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_-\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: Российская Федерация, \_\_\_\_\_, город \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, дом \_\_, кв. \_\_, именуем \_\_\_\_\_ в дальнейшем **Участник долевого строительства**, с другой стороны, вместе далее именуемые Стороны, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве жилого дома блокированной застройки (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. Основные понятия, используемые в настоящем договоре**

1.1. **Застройщик** - юридическое лицо, имеющее в собственности земельный участок и привлекающее денежные средства **Участника долевого строительства** в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке Жилого дома блокированной застройки на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. **Участник долевого строительства** - гражданин или юридическое лицо, вносящее **Застройщику** денежные средства для получения в будущем права собственности на жилое помещение в строящемся Жилом доме блокированной застройки на условиях настоящего договора.

1.3. **Жилой дом блокированной застройки** - 2-х этажный жилой дом блокированной застройки, состоящий из 9 блок-секций, каждая из которых предназначена для проживания одной семьи, Литер 4, строящийся (создаваемый) **Застройщиком** с привлечением денежных средств **Участника долевого строительства** на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0124041:1448 по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский округ, Юго-восточнее пос. Российского.

1.4. **Квартира (блок-секция)** - жилое помещение в Жилом доме блокированной застройки, подлежащее передаче **Участнику долевого строительства** после получения **Застройщиком** разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, а также общее имущество, входящие в состав указанного жилого дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств **Участника долевого строительства**.

У **Участника долевого строительства** при возникновении права собственности на Квартиру (блок-секцию) одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме блокированной застройки, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру (блок-секцию).

Общее имущество Жилого дома блокированной застройки - имущество, входящее в состав указанного Жилого дома блокированной застройки, не являющееся частями квартир (блок-секций) и предназначенное для обслуживания более одной Квартиры (блок-секции) в данном доме, в том числе чердаки, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, и оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри квартир (блок-секций) и обслуживающее более одной Квартиры (блок-секции), а также земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства (далее - "общее имущество в Жилом доме блокированной застройки"). Границы и размер земельного участка, на котором расположен Жилой дом блокированной застройки, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности

1.5. **Проектная декларация** - информация о **Застройщике** и о проекте строительства.

Застройщик \_\_\_\_\_

Участники долевого строительства \_\_\_\_\_

Оригинал проектной декларации хранит **Застройщик**.

1.6. **Разрешение на строительство** - документ, являющийся основанием для строительства Жилого дома блокированной застройки.

1.7. **Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** - документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме согласно разрешению на строительство, соответствие построенного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.8 **Проектная (инвестируемая) площадь** – общая приведенная площадь Квартиры (блок-секции), указанная в проектной документации, исходя из которой определяется стоимость Квартиры (блок-секции) в целом на момент заключения настоящего договора. Проектная (инвестируемая) площадь Квартиры (блок-секции) может не совпадать с фактической площадью Квартиры (блок-секции), полученной в результате обмеров органом технической инвентаризации и технического учета.

1.9. **Фактическая площадь** – общая приведенная площадь Квартиры (блок-секции), которая определяется по окончании строительства на основании обмеров, проведенных органом технической инвентаризации и технического учета, и составления экспликации и поэтажного плана.

1.10. **Общая приведенная площадь** Квартиры (блок-секции) состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными уполномоченным федеральным органом исполнительной власти: для лоджий - 0,5, и террас - 0,3.

Общая площадь жилого помещения определяется как сумма площадей всех помещений Квартиры (блок-секции): жилых комнат, кухни, коридоров, помещений вспомогательного назначения, санузлов (за исключением лоджий и террас).

1.11. **Передаточный акт** - двусторонне подписанный документ, либо документ, составленный **Застройщиком** в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством, фиксирующий факт передачи Квартиры (блок-секции) **Участнику долевого строительства от Застройщика**. С момента подписания указанного Акта риск случайной гибели переходит к **Участнику долевого строительства**.

1.12. **Орган технической инвентаризации** - аккредитованное в установленном порядке юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, производящее техническую инвентаризацию, учет, оценку и переоценку объектов недвижимости города Краснодара.

1.13. **Строительный адрес** - адрес пятна застройки, употребляется в качестве официального адреса до окончания строительства.

1.14. **Федеральный закон** - Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

## **2. Подтверждение права Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства дома**

2.1. При заключении настоящего договора **Застройщик** подтверждает свои права на привлечение денежных средств **Участника долевого строительства** для строительства (создания) Жилого дома блокированной застройки с принятием на себя обязательств, после исполнения, которых у **Участника долевого строительства** возникнет право собственности на Квартиру (блок-секцию) в строящемся (создаваемом) Жилом доме блокированной застройки, подтверждается следующими документами:

- учредительными документами **Застройщика**;
- свидетельством о государственной регистрации **Застройщика**;
- свидетельством о постановке **Застройщика** на учет в налоговом органе;
- действующим разрешением на строительство № RU 23306000-4238-p-2015 от 17.09.2015 года (с изменениями, внесённым приказом Департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар от 29 февраля 2016 года № 46) вы-

данным Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар.

- опубликованной и (или) размещенной (представленной **Участнику долевого строительства**) проектной декларацией в соответствии с Федеральным законом;

- свидетельством о государственной регистрации **Застройщиком** права собственности на земельный участок с кадастровым номером 23:43:0124041:1448, общей площадью 8306 кв.м., и государственной регистрацией договора купли-продажи земельного участка № 1448 от 17.07.2015 года, зарегистрированным в установленном порядке 30.07.2015 за № 815/15-2251.

### 3. Предмет договора.

#### Сроки передачи и принятия Квартиры (блок-секции)

3.1. По настоящему договору **Застройщик** обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом блокированной застройки и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать **Участнику долевого строительства** в собственность Квартиру (блок-секцию) в указанном доме, а **Участник долевого строительства** обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Квартиру (блок-секцию) при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию данного дома.

3.2. **Участник долевого строительства** приобретает Квартиру (блок-секцию) исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

#### Квартира (блок-секция) расположена:

в г. Краснодаре, Прикубанский внутригородской округ, Юго-восточнее пос. Российского, Литер 4 в 2-этажном Жилом доме блокированной застройки, состоящем из 9 блок-секций, каждая из которых предназначена для проживания одной семьи на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0124041:1448. Указанный адрес является строительным адресом строящегося жилого дома. После подписания Разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию ему будет присвоен административный адрес.

#### Сведения о Жилом доме блокированной застройки:

Площадь жилого дома – 952,6 кв.м., материал наружных стен – лицевой пустотелый одинарный кирпич, утеплитель – базальтовая вата, газоблок автоклавного твердения; материал поэтажных перекрытий – железобетонные плиты, класс энергоэффективности - «В» - высокий, сейсмостойкость – 7 баллов

#### Описание Квартиры (блок-секции):

Номер Квартиры (строительный)	—
Этажность	2
Этаж	1,2
Проектная общая приведенная площадь (кв.м)	—
Проектная общая площадь Квартиры(кв.м)	—
Проектная жилая площадь Квартиры(кв.м)	—

Окончательная площадь Квартиры (блок-секции) определяется после ввода Жилого дома блокированной застройки в эксплуатацию по данным технической инвентаризации и указывается

Застройщик \_\_\_\_\_ Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

в передаточном акте.	
Количество комнат	<b>3</b>
Высота потолков (м)	<b>3,0</b>
Назначение	<b>жилое</b>

Квартира (блок-секция) передается **Участнику долевого строительства** без отделки со следующими техническими характеристиками:

- входной дверной блок в квартиру выполнен из металла;
- окна и балконные блоки выполнены из металлопластиковых конструкций с устройством откосов, с подоконниками;
- полы – цементно-песчаная стяжка;
- стены – оштукатуривание гипсовыми смесями;
- перегородки из газоблока, оштукатуривание гипсовыми смесями;
- потолки – без отделки;
- система отопления – радиаторы стальные панельные с подводкой армированных пластиковых труб в конструкции пола;
- система газоснабжения – установка двухконтурного котла с закрытой камерой, установка счетчика газа, монтаж подводящих трубопроводов для котла и газовой плиты;
- система водоснабжения – монтаж системы водоснабжения с установкой счетчика: стояки холодного и горячего водоснабжения из труб ПВХ с врезанными патрубками и запорной арматурой (шаровые краны) без внутриквартирной разводки;
- канализация: стояки из пластиковых труб с точкой подключения (без внутриквартирной разводки);
- система электроснабжения – вводной щит, установка счетчика на фасаде, один патрон для освещения и две розетки, одна из которых обеспечивает подключение котла;
- гидроизоляция полов санузлов;
- установка вентиляционных решеток на кухне.

3.3. План подлежащей передаче **Участнику долевого строительства** Квартиры (блок-секции), отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Квартиры (блок-секции) (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, террас), местоположение Квартиры (блок-секции) на этаже строящегося (создаваемого) Жилого дома блокированной застройки, является Приложением к настоящему договору (Приложение №1).

3.4. Срок окончания строительства Жилого дома блокированной застройки и получения разрешения на ввод данного дома в эксплуатацию – не позднее «31» марта 2017 года.

3.5. Срок передачи **Застройщиком** Квартиры (блок-секции) **Участнику долевого строительства** - не позднее "31" мая 2017 года.

3.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры (блок-секции) до ее передачи **Участнику долевого строительства** несет **Застройщик**.

3.7. Право владения и пользования Квартирой (блок-секцией), а также бремя ее содержания, возникает у **Участника долевого строительства** с момента подписания сторонами передаточного акта.

#### **4. Права и обязанности Сторон.**

4.1. По настоящему договору **Застройщик** обязуется:

- а) обеспечить строительство Жилого дома блокированной застройки (включая Квартиру (блок-секцию) в нем) и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству данного дома в полном объеме и по благоустройству территории домовладения, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства данного дома (включая Квартиру (блок-секцию) в нем) и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

- б) сообщать **Участнику долевого строительства** по его требованию информацию о ходе выполнения работ по строительству данного дома (включая Квартиру (блок-секцию) в нем); а также сведения, предусмотренные ст.ст. 19-21 Федерального закона;
- в) обеспечить сдачу Жилого дома блокированной застройки в эксплуатацию не позднее срока, установленного п.3.4 настоящего договора;
- г) передать **Участнику долевого строительства** Квартиру (блок-секцию) в состоянии, предусмотренном условиями настоящего договора и Приложением N 1 к нему, по передаточному акту, не позднее «31» мая 2017 года. При этом **Застройщик** обязуется письменно сообщить **Участнику долевого строительства** о завершении строительства Жилого дома блокированной застройки и готовности Квартиры (блок-секции) к передаче не менее чем за месяц до наступления, установленного Договором срока передачи Квартиры (блок-секции), а также предупредить **Участника долевого строительства** о необходимости принятия Квартиры (блок-секции) и о последствиях бездействия **Участника долевого строительства**, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона.
- д) при передаче Квартиры (блок-секции) передать **Участнику долевого строительства** инструкцию по эксплуатации Квартиры (блок-секции), содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы данной Квартиры (блок-секции) и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации);
- е) использовать денежные средства, полученные от **Участника долевого строительства**, исключительно по целевому назначению согласно ст. 18 Федерального закона;
- ж) в случае, если строительство (создание) Жилого дома блокированной застройки (включая Квартиру (блок-секцию) в нем) не может быть завершено в предусмотренный настоящим договором срок, не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить **Участнику долевого строительства** соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи **Застройщиком** Квартиры (блок-секции) **Участнику долевого строительства** осуществляется путем подписания сторонами дополнительного соглашения, которое подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

#### 4.2. По настоящему договору **Застройщик** вправе:

- а) в процессе осуществления деятельности по созданию Жилого дома блокированной застройки **Застройщик**, при необходимости, имеет право изменить проектное решение, график строительства, в том числе и расчетный срок окончания строительства;
- б) выполнить свои обязательства по настоящему договору досрочно;
- в) при уклонении **Участника долевого строительства** от принятия Квартиры (блок-секции) в предусмотренный настоящим договором срок или при отказе **Участника долевого строительства** от принятия Квартиры (блок-секции) (за исключением случая, указанного в части 5 ст. 8 Федерального закона) **Застройщик** по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим договором для передачи Квартиры (блок-секции) **Участнику долевого строительства**, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры (блок-секции). При этом риск случайной гибели Квартиры (блок-секции) признается перешедшим к **Участнику долевого строительства** со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры (блок-секции). Указанные меры могут применяться только в случае, если **Застройщик** обладает сведениями о получении **Участником долевого строительства** сообщения в соответствии с частью 4 ст.8 Федерального закона либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе **Участника долевого строительства** от его получения или в связи с отсутствием **Участника долевого строительства** по указанному им почтовому адресу.

#### 4.3. **Участник долевого строительства** обязуется:

- а) направить собственные и/или привлеченные денежные средства на строительство (создание) Жилого дома блокированной застройки (включая Квартиру (блок-секцию) в нем) в размере и на условиях, предусмотренных настоящим договором;

б) в предусмотренный настоящим договором срок и после получения сообщения **Застройщика** о завершении строительства Жилого дома блокированной застройки и готовности Квартиры (блок-секции) к передаче принять Квартиру (блок-секцию) и подписать передаточный акт при отсутствии претензий к Квартире (блок-секции). **Участник долевого строительства** до подписания передаточного акта вправе потребовать от **Застройщика** составления акта, в котором указывается несоответствие Жилого дома блокированной застройки и/или Квартиры (блок-секции) требованиям, указанным в ч.1 ст. 7 Федерального закона и отказаться от подписания передаточного акта до исполнения **Застройщиком** обязанностей, предусмотренных ч.2 ст.7 Федерального закона;

4.4. Стороны обязуются подать настоящий договор на государственную регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента его подписания.

## 5. Качество Квартиры (блок-секции) и гарантия.

5.1. Качество Квартиры (блок-секции), которая будет передана **Застройщиком** **Участнику долевого строительства** по настоящему договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок на Квартиру (блок-секцию) составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Квартиры (блок-секции) **Участнику долевого строительства**.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого **Участнику долевого строительства** Квартиры (блок-секции), составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры (блок-секции).

5.3 **Застройщик** не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры (блок-секции), обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такой Квартиры (блок-секции) или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры (блок-секции) или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим **Участником долевого строительства** или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Квартиры (блок-секции) возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной **Участником долевого строительства** инструкцией по эксплуатации, правил и условий эффективного и безопасного использования Квартиры (блок-секции), входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

## 6. Цена договора. Порядок расчетов

6.1. Цена настоящего договора составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей \_\_ копеек (НДС не облагается) и рассчитывается как произведение размера **Общей приведенной площади** Квартиры (блок-секции) на цену 1 кв.м. Квартиры (блок-секции), согласованную Сторонами в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рубля \_\_ копеек (НДС не облагается).

Цена договора состоит из:

- денежных средств на возмещение затрат строительство (создание) Жилого дома блокированной застройки (включая Квартиру (блок-секцию) в нем), указанных в части 1 ст. 18 Федерального закона в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей \_\_ копеек, что составляет 91% от Цены договора;

- денежных средств на оплату услуг **Застройщика** (вознаграждение **Застройщика**), в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей \_\_ копеек, что составляет 9% от Цены договора.

Цена договора является ориентировочной и может быть скорректирована в соответствии с положениями п.6.5 настоящего договора.

6.2. Экономия денежных средств, полученных от **Участника долевого строительства** в качестве финансирования Жилого дома блокированной застройки (включая Квартиру (блок-секцию) в нем), образовавшаяся в виде разницы между ценой договора и фактическими затратами на строительство Жилого дома блокированной застройки (включая Квартиру (блок-секцию) в нем), по окончании строительства и передачи Квартиры (блок-секции), остается в распоряжении **Застройщика**. При этом вознаграждение **Застройщика** считается увеличенным на сумму экономии.

В случае превышения фактической стоимости строительства над суммой на возмещение затрат на строительство (создание) Жилого дома блокированной застройки (включая Квартиру (блок-секцию) в нем) (п.6.1), **Застройщик** покрывает её за свой счет, включая сумму на оплату услуг **Застройщика**.

6.3. Внесение денежных средств в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей \_\_ копеек производится в следующем порядке:

- \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей \_\_ копеек – за счет собственных средств в течение 5 (пяти) календарных дней с момента регистрации настоящего договора в **Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю**;

6.4. В случае просрочки **Участником долевого строительства** внесения платежа более чем на два месяца, а также в иных предусмотренных действующим законодательством случаях, **Застройщик** вправе отказаться от исполнения настоящего договора в одностороннем порядке и потребовать от **Участника долевого строительства** возмещения убытков, связанных с расторжением настоящего договора.

6.5. В случае, если фактическая площадь Квартиры (блок-секции), полученная в результате обмеров по данным органа технической инвентаризации, будет отличаться от проектной (инвестируемой) площади Квартиры (блок-секции), стоимость настоящего договора подлежит перерасчету в сторону увеличения или уменьшения, что оформляется дополнительным соглашением между сторонами.

Стороны производят перерасчет исходя из цены 1 кв.м. площади квартиры, указанной в п. 6.1 настоящего договора и фактической площади.

В случае увеличения Цены договора по итогам перерасчета, стоимость Квартиры (блок-секции) подлежит увеличению независимо от возникновения у **Застройщика** экономии (п.6.2).

В случае уменьшения Цены договора по итогам перерасчета, **Застройщик** обязуется проинвестировать возврат денежных средств на расчетный счет **Участника долевого строительства**.

6.6. Датой исполнения обязанности **Участником долевого строительства** по оплате признается дата зачисления денежных средств на расчетный счет **Застройщика** согласно выписке обслуживающего банка **Застройщика**.

## **7. Способ обеспечения исполнения **Застройщиком** обязательств по настоящему договору**

7.1. В целях исполнения **Застройщиком** обязательств по передаче Квартиры (блок-секции) **Участнику долевого строительства** **Застройщик** страхует свою гражданскую ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Квартиры (блок-секции) по настоящему договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности **Застройщика** за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия долевого строительства от «18» ноября 2015 года № 35-4893 (далее - договор страхования) со страховой организацией (Обществом с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания» ИНН 1832008660 ОГРН 1021801434643)

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.

7.2. **Застройщик** осуществляет страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Квартиры (блок-секции) по настоящему договору до государственной регистрации настоящего договора и за свой счет.

7.3. **Застройщик** обязан довести до сведения **Участника долевого строительства** условия страхования Квартиры (блок-секции). Условия страхования определяются Правилами страхования, принятыми или утвержденными страховой организацией.

7.4. Страхование гражданской ответственности **Застройщика** за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Квартиры (блок-секции) осуществляется в пользу выгодоприобретателя - **Участника долевого строительства**.

7.5. Страховым случаем является неисполнение или ненадлежащее исполнение **Застройщиком** обязательств по передаче Квартиры (блок-секции) по настоящему договору, подтвержденные одним из следующих документов:

1) решением суда об обращении взыскания на предмет залога в соответствии со ст. 14 Федерального закона;

2) решением арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", а также выпиской из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований.

7.7. Договор страхования считается заключенным со дня государственной регистрации настоящего договора и действует до момента передачи **Застройщиком** Квартиры (блок-секции) **Участнику долевого строительства**.

## 8. Уступка прав требований по договору

8.1. Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по настоящему договору иному лицу допускается только после уплаты ими **Застройщику** цены договора.

8.2. В случае неуплаты **Участником долевого строительства** цены договора **Застройщику** 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 Российской Федерации. Расходы на регистрацию несет **Участник долевого строительства** и (или) новый участник долевого строительства.

8.3. Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по настоящему договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

## 9. Порядок разрешения споров

9.1. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями. Срок рассмотрения письменных обращений не может превышать 14 календарных дней, с даты их получения.

9.2. В случае не достижения согласия в ходе переговоров Стороны решают спор в суде по месту нахождения **Застройщика**.

9.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

## 10. Ответственность сторон

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего договора

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_



Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. В случае если Квартира (блок-секция) построена **Застройщиком** с отступлениями от условий настоящего договора и (или) указанных в ч. 1 ст. 7 Федерального закона обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Квартиры (блок-секции), или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного настоящим договором использования, **Участник долевого строительства** вправе потребовать от **Застройщика** безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

10.3. В случае существенного нарушения требований к качеству Квартиры (блок-секции) или не устранения выявленных недостатков в установленный **Участником долевого строительства** разумный срок **Участник долевого строительства** в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора и потребовать от **Застройщика** возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с ч.2 ст.9 Федерального закона.

10.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Федеральным законом неустойки (штрафы, пени), а также возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

10.5. 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 настоящего договора во внесудебном порядке.

## 11. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы. Под обстоятельствами непреодолимой силы понимаются обстоятельства, возникшие после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

К таким обстоятельствам чрезвычайного характера относятся: общественные беспорядки, наводнение, пожар, землетрясение или иные природные явления, а также войны, военные действия, акты или действия государственных органов и любые другие обстоятельства вне разумного контроля Сторон.

11.2. Документ, выданный соответствующим компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

11.3. Сторона, которая не исполняет своего обязательства вследствие действия непреодолимой силы, должна немедленно известить другую Сторону о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по настоящему договору. В случаях наступления обстоятельств, предусмотренных настоящим разделом, срок выполнения принятых на себя Сторонами обязательств увеличивается на период времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

11.4. Если обстоятельства непреодолимой силы и их последствия продолжают действовать более 3 (трех) месяцев Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления альтернативных способов исполнения настоящего договора или его прекращения.

## 12. Порядок расторжения и особые условия.

12.1. Расторжение настоящего договора осуществляется на основаниях, в порядке и по процедуре, предусмотренной Федеральным законом.

12.2. В случае досрочного расторжения настоящего договора **Застройщик** возвращает оплаченные **Участником долевого строительства** денежные средства в сроки, предусмотренные Федеральным Законом.

12.3. Перед подписанием настоящего договора **Участник долевого строительства** ознакомился с проектной документацией на Жилой дом блокированной застройки в целом и на приобретаемую Квартиру (блок-секцию) в частности. Подписанием настоящего договора **Участник долевого строительства** подтверждает свое согласие с техническими и иными характеристиками Квартиры (блок-секции).

12.4. **Участник долевого строительства** обязуется не производить перепланировку и переустройство Квартиры (блок-секции), не демонтировать счетчики на воду, газ, электричество и датчики противопожарной сигнализации.

Ремонтные работы, предполагающие перепланировку или переустройство Квартиры (блок-секции), **Участник долевого строительства** вправе осуществить только после соответствующих согласований в уполномоченных государственных органах и получения у них разрешения.

12.5. **Участник долевого строительства** обязуются при производстве ремонтно-отделочных работ не причинять вреда общему имуществу (чердаку, крыше, внутренним инженерным сетям, ограждающим несущим конструкциям, и благоустройству Жилого дома блокированной застройки и другому имуществу), вывозить строительный мусор из Квартиры (блок-секции) в специальных мешках самостоятельно.

12.6. В целях сохранения единого архитектурного облика Жилого дома блокированной застройки, **Участнику долевого строительства**, запрещается производство работ по изменению фасада данного дома.

12.7. Стороны пришли к соглашению, что залог в пользу **Участника долевого строительства** не будет распространяться на здания, строения и/или сооружения, возведенные на земельном участке, указанном п. 3.2 настоящего договора, за исключением объектов, поименованных в ст.13 ФЗ 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».

12.8. Затраты на государственную регистрацию настоящего договора возлагаются на стороны в соответствии с действующим законодательством порядке.

12.9. Заключая настоящий договор, Стороны понимают и принимают условия о разности проектной (инвестируемой) площади квартиры и фактической площади квартиры, полученной в результате обмеров, выполненных органом технической инвентаризации. Стороны не считают нарушением настоящего договора, разницу между указанными площадями, в пределах не более чем пяти процентов от указанной проектной (инвестируемой) площади.

### 13. Срок действия настоящего договора

13.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю и вступает в силу с момента такой регистрации и действует до полного исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств.

13.2. Обязательства **Застройщика** считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры (блок-секции).

13.3. Обязательства **Участника долевого строительства** считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры (блок-секции).

### 14. Заключительные положения

14.1. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение 10 (десяти) рабочих дней) извещать друг друга.

Все уведомления, касающиеся исполнения настоящего договора, стороны направляют друг другу заказным письмом с уведомлением о вручении по адресам, указанным в настоящем договоре.

14.2. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в

письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора, подлежат государственной регистрации и считается заключенными с момента такой регистрации.

14.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

14.4. Настоящий договор составляется в четырех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два – **Застройщику**, один – **Участнику долевого строительства**, один – в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

14.5. Неотъемлемыми частями настоящего договора являются приложения:

- Графический план (Приложение №1)

## 15. Адреса, реквизиты и подписи сторон

**Застройщик:**

**Участник долевого строительства:**

**ООО «Спектр-Инвест»**

ИНН/КПП 2308219215/230801001

ОГРН 1152308005255

350089, г. Краснодар, ул. Бульварное кольцо

7, оф.55

р/с 40702810030000042216

в ОТДЕЛЕНИЕ N8619 СБЕРБАНКА РОССИИ

СООБЩЕНИЯ

БИК 040349602

К/сч 30101810100000000602

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ **П.А. Воронюк** \_\_\_\_\_

**Графический план Квартиры (блок-секции)**



план 1-го этажа

план 2-го этажа

