

Договор №
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

город Краснодар

« » 20 г.

Акционерное общество «Цифей» (АО «Цифей»), место нахождения: 350001, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Вишняковой, д. 1/23, корп. 2, оф. 1, ОГРН 1022301425541, ИНН 2312034792, КПП 230901001, в лице генерального директора Зеленкова Сергея Дмитриевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

_____,
_____ года рождения, паспорт серии _____ № _____, выдан _____, дата выдачи _____ - года, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый «Участник долевого строительства», с другой стороны, в дальнейшем вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. **Застройщик** - юридическое лицо, владеющее на праве аренды 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. **Многоквартирный дом** (далее «**Многоквартирный дом**», «**Дом**») - «Жилой комплекс «Радонеж» по ул. им. Вишняковой, 1/23 в городе Краснодаре» этап строительства: секции № _____ литера « _____ секционный _____-этажный дом с подвалом со встроенными помещениями многофункционального назначения» по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Вишняковой, д. 1/23, расположенный на земельном участке площадью 18 618 кв.м. с кадастровым номером № 23:43:0306051:1, принадлежащем Застройщику на праве аренды: для производства строительных работ по возведению многофункционального жилого комплекса (договор аренды недвижимого имущества от 09.01.2013 г., зарегистрированный 06.02.2013 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, номер регистрации 008/2013-343), строительство которого осуществляет Застройщик в соответствии с проектной документацией с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.3. Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного дома на основании:

- разрешения на строительство №RU 23306000-2922-р выдано 27.08.2013г. Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар.

- Проектной декларации ЖК «Радонеж», размещенной 10.09.2013 г. в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» по адресу: www.cifei.ru, а также - <https://наш.дом.рф>, которая включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства. Хранение оригинала проектной декларации осуществляет Застройщик. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает факт того, что он лично ознакомлен с до заключения настоящего договора. полным содержанием проектной декларации и изменений к ней, размещенных Застройщиком

1.4. **Объект долевого строительства** - жилое помещение «Квартира»/машиноместо, проектный № _____, расположенное на _____ этаже Многоквартирного дома, указанного в пункте 1.2. Договора, в блок-секции № _____, литера № _____, подлежащий передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и, входящее в состав указанного Дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Характеристики Объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией:

Кол-во комнат	Общая приведенная (проектная) площадь, кв.м	Общая площадь (проектная) кв.м	Жилая (проектная) площадь, кв.м	Количество балконов, лоджий, шт.	Площадь (проектная) балконов, лоджий, кв.м	Количество помещений вспомогательного использования, шт.	Площадь помещений вспомогательного использования, кв.м

Параметры площадей Квартиры указаны в таблице в соответствии с проектной документацией.

Общая приведенная площадь Квартиры состоит из суммы общей площади и площади лоджии с понижающим коэффициентом 0,5; балкона, террасы с понижающим коэффициентом 0,3; веранды с

понижающим коэффициентом 1.

Общая площадь Квартиры состоит из жилой площади и площади помещений вспомогательного назначения для бытовых и иных нужд, кроме площади лоджии, балкона, веранды, террасы, технических шахт и перегородок.

Общая приведенная площадь, общая площадь, жилая площадь, номер Квартиры будут уточняться, номер секции будет изменен на номер подъезда после проведения кадастровых работ, которые осуществляются после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

После получения результатов кадастровых работ возможна разница между фактической общей площадью, оформляемой в собственность Участника долевого строительства, и общей площадью (проектной), что является основанием для изменения Цены договора в порядке, предусмотренном п. 3.2. настоящего договора.

В Акте приема-передачи Квартиры Участнику долевого строительства будет указан фактический размер общей и жилой площади Квартиры, номер Квартиры, номер подъезда, которые определяются по итогам кадастровых работ.

1.5. План Квартиры, местоположение Квартиры на плане этажа, указаны в Приложении № 1 к настоящему договору, техническое описание Квартиры и основные характеристики Многоквартирного дома указаны в Приложении № 2 к настоящему договору, определены в соответствии с проектной документацией.

1.6. **Участник долевого строительства** — физическое лицо, заключившее настоящий договор и участвующее в долевом строительстве Многоквартирного дома на условиях настоящего договора.

1.7. Инвестирование Объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего договора не является основанием для приобретения доли в праве общей собственности на помещения Автостоянки (машиноместа), которые являются объектами инвестирования по отдельным договорам.

1.8. При заключении настоящего договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего договора лицензии, разрешения на строительство и(или) иные документы и(или) договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов (лиц) Застройщиком получены (заключены), являются юридически действительными и вступившими в силу.

1.9. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему договору с момента его государственной регистрации у Участника долевого строительства (залогодержателя) считается находящимся в залоге земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве аренды, предоставленный для строительства многоквартирного дома, в составе которого будет находиться объект долевого строительства, и строящийся на этом земельном участке многоквартирный дом.

1.10. Застройщика осуществляет строительство Многоквартирного дома и иных объектов недвижимости с привлечением денежных средств участников долевого строительства на условиях уплаты отчислений (взносов) в компенсационный фонд, формируемый за счет указанных отчислений (взносов) и имущества, приобретенного за счет инвестирования указанных денежных средств (далее - компенсационный фонд), до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

Сведения об условиях привлечения денежных средств участников долевого строительства размещены Застройщиком в Проектной декларации ЖК «Радонеж», размещенной 10.09.2013г., в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» по адресу: <https://наш.дом.рф>.

1.11. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом, Федеральным законом 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».

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта недвижимости, при условии выполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате цены настоящего договора, в установленный Договором срок, передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить цену Договора и принять Объект долевого строительства при условии получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

2.2. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Настоящий договор должен быть сдан в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента его подписания Сторонами.

В противном случае, Стороны считаются не связанными обязательствами в рамках настоящего договора.

3. Цена Договора.

3.1. Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства (создания) Объекта долевого строительства определяется как произведение цены 1 квадратного метра общей приведенной площади Квартиры на общую приведенную площадь Квартиры, указанную в п. 1.4 настоящего договора, и составляет _____.

Цена Договора является суммой денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, включая инженерные изыскания, проектирование, проведение государственной экспертизы, реконструкцию, строительство объектов инженерно-технической инфраструктуры, подключение (присоединение) Многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения, подготовку Объекта долевого строительства, в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору, на оформление права аренды земельного участка и уплаты арендной платы, на благоустройство территории, прилегающей к Многоквартирному дому, привлечении кредитных средств, и других затрат, прямо не связанных со строительством, но необходимых для исполнения принятых по настоящему Договору обязательств, и денежных средств на оплату услуг Застройщика (в размере 10% от цены договора), связанных с организацией строительства, размещение рекламы, последующей передачей построенного объекта долевого строительства и т.д.

В цену Договора не входит стоимость затрат на создание Автостоянки.

3.1.1. Уплата цены настоящего договора производится Участником долевого строительства в следующем порядке:

- **денежные средства в размере** _____ в течение 5 (пять) банковских дней после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, вносятся Участником долевого строительства на счет Застройщика в уполномоченном банке, со следующими реквизитами:

Получатель: Акционерное общество «Цифей»
расчетный счет 40702810500277000149
в Краснодарском филиале АБ «РОССИЯ»
БИК 040349788
к/с № 30101810003490000788

3.1.2. Обязательства Участника долевого строительства по оплате цены Договора считаются выполненными с момента поступления денежных средств в полном объеме на расчетный счет Застройщика.

3.1.3. Если после завершения строительства Дома и передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, сумма денежных средств, полученных Застройщиком по настоящему Договору в порядке возмещения затрат на строительство Объекта долевого строительства превысит соответствующие затраты Застройщика, то сумма указанного превышения (экономия Застройщика) остается у Застройщика в качестве дополнительного вознаграждения.

3.1.4. В случае недостаточности суммы денежных средств для покрытия расходов Застройщика для строительства Объекта долевого строительства, это будет являться убытком Застройщика по настоящему Договору.

3.2. Цена Договора может быть изменена после его заключения по требованию любой Стороны в следующих случаях:

- при увеличении общей площади Объекта долевого строительства по итогам кадастровых работ более чем на 3 (три) % от общей проектной площади по причинам, не связанным с изменением проектной документации. При этом Участник долевого строительства обязан не позднее 30 дней со дня уведомления его Застройщиком оплатить разницу между указанными площадями Квартиры из расчета стоимости одного квадратного метра, сложившейся на день последнего платежа Участника долевого строительства по настоящему договору;

- при уменьшении общей площади Объекта долевого строительства по итогам кадастровых работ более чем на 3 (три) % от общей проектной площади по причинам, не связанным с изменением проектной документации. При этом Застройщик обязан в течение 30 дней со дня уведомления и предоставления кадастрового паспорта Объекта долевого строительства возратить Участнику долевого строительства излишне уплаченную сумму разницы между указанными площадями Квартиры из расчета стоимости одного квадратного метра, сложившейся на день последнего платежа Участника долевого строительства по настоящему договору.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Предоставить документы и совершить все действия, необходимые для государственной регистрации настоящего договора в установленном законом порядке, оплатить расходы по государственной регистрации настоящего договора (изменений и дополнений к нему) в соответствии с условиями на

стоящего договора и действующим законодательством.

4.1.2. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

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 соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства обязан рассмотреть такое предложение и дать на него ответ не позднее десяти дней с момента получения. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

4.1.4. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

4.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.1.6. Письменно, не позднее, чем за один месяц уведомить Участника долевого строительства заказным письмом 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.

Информация о завершении строительства Дома, о порядке осмотра и передаче Квартиры (возможно по графику), об уточнении номера подъезда, проектной площади и номера Квартиры и прочая информация, может быть также оперативно получена Участником долевого строительства на сайте Застройщика в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» по адресу: <https://наш.дом.рф>.

4.1.7. Самостоятельно, в порядке, определенном действующим законодательством Российской Федерации, без согласования с Участником долевого строительства, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, назначения обособленных нежилых помещений, за исключением Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.4. настоящего договора.

4.1.8. Письменно уведомить Участника долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней об изменении реквизитов и юридического (почтового) адреса.

Застройщик вправе:

4.1.9. Составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 7.2. настоящего договор для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства) при уклонении (отказе) Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 7.2. настоящего договора срок (за исключением случая выявления несоответствия Объекта долевого строительства требованиям п. 6.1. настоящего договора).

4.1.10. Отказаться от исполнения настоящего договора при наличии оснований и в порядке, предусмотренных разделом 8 настоящего договора и действующим законодательством.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Обеспечить со своей стороны подачу заявления о государственной регистрации настоящего договора, а также всех изменений и дополнений к договору и оплатить расходы по государственной регистрации настоящего договора (изменений и дополнений к нему) в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством.

4.2.2. Своевременно уплатить цену настоящего договора.

4.2.3. Приступить к принятию Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4.2.4. Не осуществлять уступку прав требования по настоящему договору без письменного согласия Застройщика. Застройщик обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Участника долевого строительства извещения об уступке прав требования по настоящему договору сообщить о своем согласии или отказать в даче такого согласия.

4.2.5. Заключить в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, договор с управляющей компанией, либо непосредственно с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности по обслуживанию Дома.

4.2.6. С момента передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства на основании подписанного акта приема-передачи:

- вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги со дня приемки Объекта долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты выставления соответствующего счёта коммунальной службой;

- не осуществлять переустройство или перепланировку Объекта долевого строительства без

письменного разрешения Застройщика, автора проекта и согласования с органом местного самоуправления.

- соблюдать правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда.

4.2.7. Письменно уведомить Застройщика в течение 10 (десяти) рабочих дней об изменении паспортных данных и адреса регистрации (почтового адреса).

4.2.8. Исполнять иные обязанности, возлагаемые на него законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

Участник долевого строительства вправе:

4.2.9. В случае несоответствия объекта долевого строительства условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям до подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства потребовать от Застройщика составления акта.

4.2.10. Отказаться от исполнения настоящего договора при наличии оснований и в порядке, предусмотренных разделом 8 настоящего договора и действующим законодательством.

4.3. Обязательства Застройщика за исключением гарантийных обязательств, предусмотренных п. 6.2. настоящего Договора, считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме цены Договора и подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5. Ответственность Сторон.

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.2. Просрочка внесения платежа Участником долевого строительства более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора.

5.3. 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.

6. Гарантии качества.

6.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

6.4. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случаях:

- проведения Участником долевого строительства работ по изменению фасада Дома;
- проведения Участником долевого строительства любых переустройств, перепланировок или ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства;
- ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Объекта долевого строительства, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования;
- предъявления претензий Участником долевого строительства о недостатках и строительных недоделках, не отраженных в акте приема-передачи Объекта долевого строительства (кроме скрытых, для обнаружения которых необходимо специальное оборудование, условия, мероприятия).

-если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7. Передача объекта долевого строительства.

7.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи, не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

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

7.2. Предполагаемый срок получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию — полугодие 20 г. (до . .20 г.). Срок передачи Участнику объекта долевого строительства в течение 3 (трех) месяцев от даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию (до до . .20 г.).

Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства, уведомив Участника долевого строительства об этом не позднее, чем за 1 (один) месяц.

В случае возникновения обстоятельств, препятствующих исполнению данного обязательства Застройщиком, срок передачи Объекта долевого строительства может быть изменен.

7.3. 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 7.2. 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 7.6. Договора.

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.

7.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан его принять в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения сообщения от Застройщика, но не позднее срока, предусмотренного пунктом 7.2. Договора (в зависимости от того, какой из этих сроков наступит ранее), за исключением случая, предусмотренного в пункте 7.5 Договора.

Участник долевого строительства обязан принять меры к согласованию с Застройщиком конкретных дня и времени для передачи и принятия Объекта долевого строительства в пределах срока, установленного в Договоре для передачи Объекта долевого строительства.

7.5. 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.

7.6. В случае уклонения (отказа) Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 7.2. настоящего договора срок (за исключением случая выявления несоответствия Объекта долевого строительства требованиям п. 6.1. настоящего договора), Застройщик, по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 7.2. настоящего Договора для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства).

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.

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

7.7. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на

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

7.8. Нежилые помещения, машиноместа в Автостоянке (за исключением машинных отделений лифтов, лифтовых шахт, венткамер, электрощитовых, водонасосных, лестничных клеток, общих коридоров, лифтовых холлов) не входят в состав общего имущества Многоквартирного дома, в связи с чем право собственности на указанные помещения у Участника долевого строительства на основании настоящего Договора не возникает.

8. Односторонний отказ от исполнения Договора.

8.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- отступления Застройщиком от условий Договора и (или) указанных в п. 6.1 настоящего договора обязательных требований, приведших к ухудшению качества такого Объекта, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования;
- в иных предусмотренных Договором или действующим законодательством случаях.

8.2. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства Дома, в состав которого входит Объект долевого строительства при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) Дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;
- в иных предусмотренных Договором или действующим законодательством случаях.

8.3. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора Застройщик обязан возратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства. Если Участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются в двойном размере. Сроки и порядок возврата денежных средств определяются в соответствии с действующим законодательством.

8.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае просрочки внесения платежа более чем два месяца.

8.5. Отказ от исполнения Договора производится в соответствии с действующим на момент принятия решения об отказе законодательством.

8.6. При отказе от исполнения Договора Застройщик не вправе требовать возмещения своих затрат, произведенных в процессе выполнения работы, а также платы за выполненную работу (оказанную услугу), за исключением случая, если Участник долевого строительства принял выполненную работу.

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

9. Уступка прав требований по Договору.

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается при условии уплаты цены Договора после получения письменного согласия Застройщика с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта с предоставлением Застройщику экземпляра договора об уступке прав требований по настоящему договору в течение 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации договора уступки прав требований. Расходы по государственной регистрации такого договора несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

9.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику, уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается после получения письменного согласия Застройщика, одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации договора уступки прав.

9.3. Участник долевого строительства по настоящему договору не вправе передавать новому кредитору права, обеспечивающие исполнение обязательства (неустойку и право на проценты).

В случае уступки требования об уплате сумм неустойки, начисляемой в связи с нарушением обязательства Застройщика о сроках передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вопреки запрету, предусмотренному настоящим пунктом, Застройщик вправе требовать от cedenta уплаты неустойки в размере затрат, возникших у Застройщика в связи с удовлетворением требований цессионария об уплате неустоек и пеней в связи с такой уступкой, включая судебные расходы.

10. Освобождение от ответственности (форс-мажор).

10.1. Сторона, неисполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), то есть чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

10.2. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более трех месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

11. Заключительные положения.

11.1. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются нормами действующего законодательства Российской Федерации.

11.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров, при этом указанный способ разрешения споров рассматривается Сторонами как достижение соглашения о досудебном порядке его урегулирования. До направления искового заявления в суд предъявление письменной претензии другой Стороне является обязательным. Претензия должна быть рассмотрена и по ней должен быть дан ответ в течение 30 (тридцать) дней со дня ее получения. В случае неурегулирования спорных вопросов в досудебном порядке, а также в случае отказа от проведения переговоров, неудовлетворении требований заинтересованной Стороны по существу, спор передается на разрешение в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11.3. Все уведомления являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя курьером или заказным отправлением, с подтверждением получения.

11.4. Все приложения, изменения и дополнения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью, оформляются дополнительными соглашениями и считаются действительными, если они составлены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон, и зарегистрированы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

11.5. Стороны обязуются письменно уведомить друг друга в течение 10 (десяти) рабочих дней об изменении реквизитов (паспортных данных и почтовых адресов). Почтовыми адресами сторон являются адреса, указанные в реквизитах настоящего договора. Действия, совершенные по старым адресам, без уведомления об их изменении засчитываются в исполнение обязательств.

11.6. Письменная корреспонденция (п.п. 11.3-11.5) направляется по адресам, указанным в разделе 13 настоящего Договора.

11.7. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства дает согласие на обработку персональных данных в процессе исполнения Договора.

Обработка персональных данных прекращается по истечении срока исковой давности по требованиям, вытекающим из настоящего договора.

12. Срок действия Договора.

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

12.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

12.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

12.4. Прекращение договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и настоящим договором.

12.5. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора, а также всех дополнительных соглашений к нему Стороны несут совместно в размерах, установленных действующим законодательством.

Расходы по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, включая изготовление технического плана и получение информации, содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости, 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, согласно законодательству, является обязанностью Застройщика.

12.6. Настоящий договор составлен в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: два для Застройщика, один для Участника долевого строительства, один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

Приложение:

1. План Квартиры, Местоположение Квартиры на плане этажа.
2. Техническое описание Квартиры и основные характеристики Многоквартирного дома.

13. Адреса, реквизиты и подписи сторон

Застройщик: АО «Цифей»

Участник долевого строительства:

350001, г. Краснодар,
ул. им. Вишняковой, 1/23, корпус 2, офис 1
ИНН 2312034792 КПП 230901001
р/с 40702810500277000149
в Краснодарском филиале АБ «РОССИЯ»
БИК 040349788
к/с № 30101810003490000788
ОГРН 1022301425541
ОКПО 10135072
ОКОНХ 61000
E-mail: cifei@list.ru
сайт: www.cifei.ru, тел.: (861) 992-14-78

[СНИЛС](#)

[ИНН:](#)

[Тел.:](#)

[e-mail:](#)

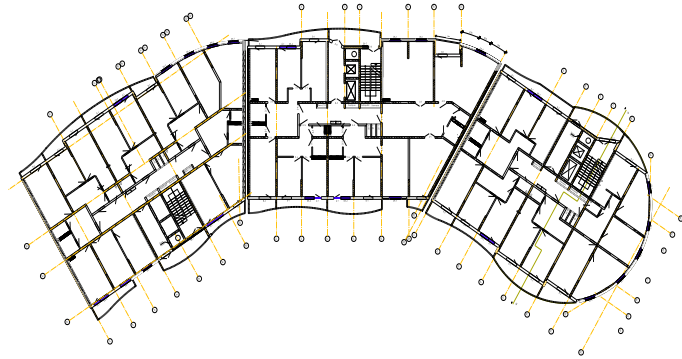
подпись

ФИО

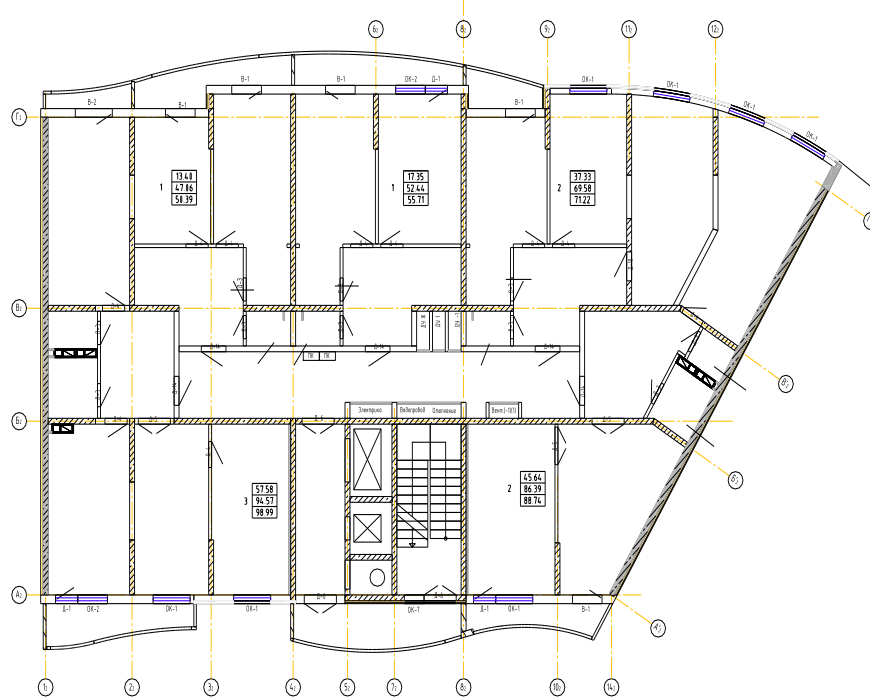
Генеральный директор

_____ С.Д. Зеленков
мп

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ КВАРТИРЫ №
на плане этажа блок-секция № литер №



ПЛАН КВАРТИРЫ №



Настоящее Приложение является неотъемлемой частью Договора.

«Застройщик»
АО «Цифей»

«Участник долевого строительства»

подпись, ФИО

Генеральный директор

С.Д. Зеленков

Основные характеристики Многоквартирного дома
Техническое описание Квартиры № _____

1. Основные характеристики Многоквартирного дома, в соответствии с проектной документацией:

№	Конструктивные части	Описание
1	Вид дома	Многоквартирный дом
2	Назначение Многоквартирного дома	Жилое
3	Этажность Многоквартирного дома	
4	Общая площадь Многоквартирного дома - 4 этап строительства	
4.1	Общая площадь Многоквартирного дома 4 этап строительства (без учета площади подземной автостоянки)	
5	Материал наружных стен	с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и другие)
6	Материал поэтажных перекрытий	монолитные железобетонные
7	Класс энергоэффективности	С- нормальный
8	Сейсмостойкость	7 баллов

2. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с нижеследующими характеристиками технического состояния:

- стены: без подготовки под отделку;
- межкомнатные стены выполнены из пазогребневых плит;
- потолки: без подготовки под отделку (бетонная поверхность, очищенная от наплывов раствора, крепежных элементов опалубки);
- полы: выравнивающая стяжка;
- санитарные узлы и ванная комната: стены - не оштукатурены, полы - выполняется гидроизоляция и стяжка цементно-песчаным раствором;
- внутриквартирные дверные проемы выполнены в соответствии с проектной документацией без установки дверных блоков;
- окна и балконные двери - металлопластиковые;
- входная дверь - металлическая;
- водопровод и канализация: установлены приборы учета холодной и горячей воды, без трубной разводки по квартире и без установки сан. фаянса и ванны;
- электроснабжение: электросчетчик в этажном распределительном щите, в квартире распределительный щит с автоматами и устройством защитного отключения, выполнена электропроводка по квартире без установленной электрофурнитуры;
- отопление: выполнена разводка по квартире с установкой радиаторов;
- средства связи: подключение телевидения, телефона, радио предусмотрено от этажного распределительного щита.

3. Участник долевого строительства согласен с указанными в п.1-п.2 настоящего Приложения характеристиками Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства.

4. Настоящее Приложение является неотъемлемой частью Договора долевого участия в строительстве.

«Застройщик»

АО «Цифей»

Генеральный директор

_____ С.Д. Зеленков

«Участник долевого строительства»

_____ *подпись, ФИО*