

(секция/этаж/квартира/год)  
**ДОГОВОР № 3/14/181/2016/ЖК «АРС-Аврора»**  
**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

город Краснодар

«    »                      2016 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ЖК «АРС-Аврора»**, зарегистрированное в городе Краснодаре 30 мая 2013 года за основным государственным регистрационным номером 1132308006896 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 23 № 008791400, выданное Инспекцией Федеральной налоговой службы № 1 по г. Краснодару), имеющее идентификационный номер налогоплательщика 2308199953, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице **Генерального директора Общества Ткачева Николая Анатольевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин(ка) РФ** \_\_\_\_\_, пол женский, дата рождения 02.12.1995 г., место рождения: гор. Хабаровск, СНИЛС: 161-195-452 58, паспорт серия \_\_\_\_\_ выдан Отделом УФМС России по Хабаровскому краю в Индустриальном р-не гор. Хабаровска, код подразделения 270-003, дата выдачи 11.01.2010 г., зарегистрированная по адресу: Хабаровский край, город Хабаровск, Инский пер., дом 13, квартира 93, именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», действующая на основании своих гражданских прав и обязанностей, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве, именуемый в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем.

### 1. ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, 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 – Федеральный закон от 30.12.2004г. №214-ФЗ).

Право **Застройщика** на привлечение денежных средств для строительства (создания) Жилого дома подтверждается следующими документами:

- разрешение на строительство № RU 23306000-3263-р от 20 марта 2014 года, сроком действия до 20 июля 2016 года, выданное департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар;

- договор купли-продажи земельного участка от 10 июня 2014 года, заключенный между обществом с ограниченной ответственностью «ЖК «АРС-Аврора» и открытым акционерным обществом «Группа Компаний «АРС»;

- акт приема-передачи земельного участка от 10 июня 2014 года;

- проектная декларация от 20 марта 2014 года, опубликованная (размещенная) в сети Интернет по адресу: www:ars-avrora.rf.

1.2. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этом земельном участке площадью 16 314 (Шестнадцать тысяч триста четырнадцать) квадратных метров с кадастровым номером 23:43:0201015:15 многоэтажного жилого дома, а именно: 16-22 этажного многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями на 1 и 2 этажах, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Западный округ, ул. им. Дзержинского, дом № 95 (именуемый по тексту «Жилой дом»), на основании полученного разрешения на строительство. Вышеуказанный земельный участок обременен ипотекой в силу закона, договор об ипотеке № 4767-14/И1 от 16.10.2014 г.

1.3. **Объект долевого строительства** – жилые помещения (квартиры), указанные в Приложении №1 и в Приложении №2 к настоящему Договору, и общее имущество, подлежащие передаче **Застройщиком Участнику долевого строительства** после получения **Застройщиком** разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящие в состав указанного Жилого дома, строящегося (создаваемого) в том числе с привлечением денежных средств **Участника долевого строительства**.

Объект долевого строительства определен в соответствии с проектной документацией, действующей на дату подписания настоящего Договора.

Объект долевого строительства передается **Застройщиком Участнику долевого строительства** в следующем состоянии (*указывается согласно проектной документации*):

- *Внутриквартирные перегородки выполняются. Все последующие работы по доведению помещений до полной готовности выполняются **Участником долевого строительства**.*

- *Холодное и горячее водоснабжение. Выполняется монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводок для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальники и ванны, унитазы. Отводы оканчиваются вентилями с заглушками. Сантехоборудование (ванны, умывальники, компакт - унитазы, мойки, смесители) не устанавливается. Квартирные счетчики расхода горячей и холодной воды не устанавливаются и передаются **Участнику долевого строительства** помещения для установки за счет собственных средств **Участника долевого строительства**.*

- *Фекальная канализация. Стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения трубных разводок для подключения сантехприборов*

(унитазов, ванн, моек). Работы по устройству трубных разводов для подключения сантехприборов выполняются **Участником долевого строительства**.

- Системы отопления и вентиляции. Установка радиатора отопления.

- Электромонтажные работы и оборудование. Устанавливаются внутриквартирные щитки для механизации отделочных работ с установкой ограничивающего аппарата потребления электроэнергии на 16А. Работы по устройству внутренней разводки выполняются **Участником долевого строительства**. Электрические плиты **Застройщиком** не предоставляются и не устанавливаются.

- Отделочные работы по квартирам. Установка входных дверей. Установка оконных и дверных балконных блоков, остекление балконов и лоджий. Штукатурка примыкания ж.б.конструкций с заделкой всех отверстий. Канализация фекальная в объеме стояков с установкой заглушек. Отопление без установок терморегуляторов. Холодное водоснабжение в объеме стояков без установки сантехприборов. Горячее водоснабжение в объеме стояков без установки сантехприборов. Электромонтажные работы без внутриквартирной разводки и без установки электроплит и электроарматуры. Устройство перегородок.

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

1.4. **Проектная декларация** - информация о **Застройщике** и о проекте строительства, в соответствии с Федеральным законом.

1.5. **Цена Договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате, **Участником долевого строительства** для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

1.6. **Проектная площадь Объекта долевого строительства** – сумма общей площади квартир (проектная площадь), указанных в п. 1.3. настоящего Договора, которая определяется в соответствии с действующим законодательством на основании проектной документации **Застройщика** на дату подписания настоящего Договора.

1.7. **Фактическая площадь Объекта долевого строительства** – сумма общей площади квартир (фактическая площадь), которая устанавливается по завершении строительства соответствующим органом государственного учета и определяется в соответствии с кадастровым паспортом в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

1.8. Порядок определения фактической площади, указанный в п. 1.7 настоящего Договора, применяется в том числе, к части Объекта долевого строительства в виде отдельной квартиры.

1.9. Общая площадь части Объекта долевого строительства в виде отдельной квартиры состоит из суммы площади всех ее частей, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в квартире, с учетом балконов, лоджий.

1.10. **Качество Объекта долевого строительства** должно соответствовать требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации по строительству (созданию) Жилого дома, а также иным обязательным требованиям, предъявляемым к объектам долевого строительства подобного рода.

1.11. Обязательства **Застройщика** обеспечиваются Страховым полисом № \_\_\_\_\_ страхования гражданской ответственности **Застройщика** за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору участия в долевом строительстве, заключенным между **Застройщиком** и ООО «Страховая компания «РЕСПЕКТ-ПОЛИС» №ГОЗ-72-0431/15 от «29» сентября 2015 г.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору **Застройщик** обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Объект долевого строительства – двухкомнатную квартиру № 181, расположенную на 14 этаже в секции 3 Жилого дома, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзержинского, 95, общей площадью 75,46 (Семьдесят пять целых сорок шесть сотых) кв. м., **Участнику долевого строительства**, а **Участник долевого строительства** обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

2.2. Срок ввода Жилого дома в эксплуатацию – III квартал 2017 года. Срок передачи **Застройщиком** Объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства** – III квартал 2016 года (но не позднее 90 (девяносто) дней с даты ввода Жилого дома в эксплуатацию).

2.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (Пять) лет с даты его передачи **Участнику долевого строительства**.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года с даты подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

2.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи **Участнику долевого строительства** несет **Застройщик**.

## 3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена настоящего Договора определяется как произведение размера фактической площади Объекта долевого строительства на цену 1 кв. м площади Объекта долевого строительства.

В указанную сумму включены денежные средства на возмещение затрат Застройщика, связанных со строительством и вводом в эксплуатацию Жилого дома, исходя из размера Проектной общей площади Объекта долевого строительства, а также вознаграждение Застройщика, равное сумме превышения размера денежных средств, предусмотренных п. 3.3 настоящего Договора, над долей фактических затрат Застройщика, приходящихся на Квартиры, передаваемые в собственность Участнику долевого строительства, в соответствии с условиями настоящего Договора.

Допускается изменение цены настоящего Договора по соглашению Сторон.

3.2. Цена 1 кв. м площади (проектной и фактической) Объекта долевого строительства составляет **00 000,00 (Пятьдесят две тысячи) рублей 00 копеек.**

3.3. Проектная площадь Объекта долевого строительства составляет **75,46 (Семьдесят пять целых сорок шесть сотых) кв. м.**, что соответствует денежной сумме в размере **0 000 000,00 ( ) рублей 00 копеек.** Указанная денежная сумма оплачивается **Участником долевого строительства** в счет цены настоящего Договора.

3.4. Уплата суммы, указанной в п. 3.3 настоящего Договора, **Участником долевого строительства** производится перечислением денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в статье 13 настоящего Договора, следующим образом: **0 000 000,00 ( ) рублей 00 копеек** выплачиваются не позднее 3 (трех) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего Договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет **Застройщика**. Оплата может проводиться иным способом, не запрещенным действующим законодательством Российской Федерации.

3.5. В случае расхождения инвестируемой и фактической площади Объекта долевого строительства, Стороны производят перерасчет уплаченной **Участником долевого строительства** денежной суммы, указанной в п. 3.3. настоящего Договора, исходя из цены 1 кв. метра, указанной в п. 3.2 настоящего Договора.

3.6. Уплата денежной суммы, рассчитанной в результате определения фактической площади Объекта долевого строительства в порядке, указанном в п. 3.5 настоящего Договора, производится Сторонами следующим образом:

3.6.1. **Участник долевого строительства** производит уплату (доплату) денежной суммы, рассчитанную как произведение цены 1 кв. м площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.2 настоящего Договора, на количество квадратных метров, составляющих разницу между фактической и инвестируемой площадями. Уплата (доплата) денежной суммы производится **Участником долевого строительства** в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты получения от **Застройщика** соответствующего уведомления и копии кадастрового паспорта на Объект долевого строительства либо Жилой дом.

3.6.2. **Застройщик** производит уплату (возврат) денежной суммы, рассчитанную как произведение цены 1 кв. м площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.2 настоящего Договора, на количество квадратных метров, составляющих разницу между инвестируемой и фактической площадями. Уплата (возврат) денежной суммы производится **Застройщиком** в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения **Застройщиком** кадастрового паспорта на Объект долевого строительства либо Жилой дом, но не позднее даты направления **Застройщиком Участнику долевого строительства** уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

3.7. Денежная сумма, уплаченная в соответствии с п. 3.4. настоящего Договора, и доплата (возврат) денежных сумм, произведенные в соответствии с пп. пп. 3.6.1. и 3.6.2. настоящего Договора, входят в цену настоящего Договора.

3.8. В цену настоящего Договора не включены затраты **Участника долевого строительства** по оформлению Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.3 настоящего Договора, в собственность.

#### 4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. **Застройщик** обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнять свои обязательства по Договору.

4.1.2. Подать на государственную регистрацию настоящий Договор в установленном законом порядке в течение 30 (тридцати) рабочих дней.

4.1.3. Использовать сумму денежных средств, оплаченную **Участником долевого строительства**, в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями Федерального закона, включая затраты на погашение банковского кредита.

4.1.4. Предоставлять **Участнику долевого строительства** документы, подтверждающие целевое использование суммы денежных средств, уплачиваемой **Участником долевого строительства** по настоящему Договору, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты поступления соответствующего запроса.

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, не позднее срока, предусмотренного п. 2.2. Договора.

4.1.6. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, **Застройщик** не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить **Участнику долевого строительства** соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи

**Застройщиком** Объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства** оформляется дополнительным соглашением к Договору.

4.1.7. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

4.1.8. По письменному требованию передать **Участнику долевого строительства** документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства, и копию первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства в порядке и сроки, указанные в соответствующем требовании.

Основанием для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания), - разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, и передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства.

4.1.9. Возвратить денежные средства, уплаченные **Участником долевого строительства** по Договору, и уплатить проценты в случае признания сделки недействительной и в других случаях, указанных в Договоре, при этом в случае оплаты цены Договора **Участником долевого строительства** ценными бумагами (векселями), возврат производится **Застройщиком** в денежном эквиваленте.

4.2. **Участник долевого строительства** обязуется:

4.2.1. Своевременно и полностью произвести оплату цены настоящего Договора.

4.2.2. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения уведомления **Застройщика** о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или Жилого дома немедленно заявить об этом **Застройщику**.

4.2.4. При обращении за государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства одновременно подать заявление о регистрации права общей долевой собственности на общее имущество Жилого дома.

4.3. Обязательства **Застройщика** считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства, за исключением обязательств, возложенных на **Застройщика** в течение гарантийного срока на Объект долевого строительства.

4.4. Обязательства **Участника долевого строительства** считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме цены Договора в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта.

## 5. ПРАВА СТОРОН

5.1. **Застройщик** вправе:

5.1.1. Оказать **Участнику долевого строительства** содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.2. Вносить изменения и дополнения в проект строительства.

5.2. **Участник долевого строительства** вправе:

5.2.1. Оказывать содействие **Застройщику** в строительстве (создании) Объекта долевого строительства.

5.2.2. Получить результат участия в долевом строительстве в виде Объекта долевого строительства, указанного в Приложении № 1 к настоящему Договору, осуществив оплату по настоящему Договору в полном объеме.

5.2.3. Обращаться в соответствующий орган государственного учета для определения фактической площади и (или) общего объема Объекта долевого строительства.

5.2.4. Обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания с **Застройщиком** передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства. Расходы по государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства несет **Участник долевого строительства**.

5.2.5. Потребовать от **Застройщика** предоставить документы, подтверждающие целевое использование суммы денежных средств, уплачиваемой **Участником долевого строительства** по настоящему Договору.

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Стороны несут ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязанностей по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. 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.

6.3. **Застройщик** вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ, в случае наличия оснований для одностороннего отказа **Застройщика** от исполнения Договора, предусмотренных ч. 4 и ч. 5 ст. 5 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ.

6.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи **Участнику долевого строительства** Объекта долевого строительства **Застройщик** уплачивает **Участнику долевого строительства** неустойку (пени) в размере, предусмотренном ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ.

## 7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Передача Объекта долевого строительства **Застройщиком** и принятие его **Участником долевого строительства** осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.

7.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

7.3. После получения **Застройщиком** в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома **Застройщик** обязан передать Объект долевого строительства **Участнику долевого строительства** не позднее 90 (девяносто) дней с даты ввода Жилого дома в эксплуатацию.

7.4. **Участник долевого строительства**, получивший сообщение **Застройщика** о завершении строительства (создании) Жилого дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения и, при отсутствии замечаний к качеству передаваемого Объекта долевого строительства, принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней.

7.5. **Участник долевого строительства** до подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства вправе потребовать от **Застройщика** составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в п. 1.10. настоящего Договора и действующем законодательстве, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства до исполнения **Застройщиком** своих обязанностей в соответствии с действующим законодательством.

7.6. При уклонении **Участника долевого строительства** от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе **Участника долевого строительства** от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 7.5. настоящего Договора) **Застройщик** по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного в п. 7.3. настоящего Договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к **Участнику долевого строительства** со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.7. Стороны договорились, что в случае, если Объект долевого строительства построен (создан) **Застройщиком** с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают их непригодными для предусмотренного использования, **Участник долевого строительства** вправе потребовать от **Застройщика** безвозмездного устранения недостатков силами **Застройщика** в разумный срок.

## 8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. **Участник долевого строительства** вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора полностью или в части в следующих случаях:

- введения в отношении **Застройщика** процедуры наблюдения в рамках дела о банкротстве;
- существенного расхождения между инвестируемой и фактической площадью любой из квартир, входящей в Объект долевого строительства согласно п. 1.3 Договора, при этом существенным признаётся увеличение площади более чем на 20 (Двадцать) процентов или уменьшение более чем на 10 (Десять) процентов;
- в случае переноса **Застройщиком** срока ввода Жилого дома в эксплуатацию, установленного в п. 2.2. настоящего Договора, более чем на 5 (Пять) месяцев;
- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством, либо потребовать расторжения Договора в судебном порядке в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

8.2. **Застройщик** вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных Федеральным законом.

8.3. При расторжении настоящего Договора взаимоотношения Сторон по возврату внесенных **Участником долевого строительства** денежных средств и уплате неустоек регулируются положениями действующего законодательства.

## 9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

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

9.2. Уступка прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю. Государственная пошлина за государственную регистрацию уступки прав требований по Договору уплачивается в порядке, предусмотренном законодательством.

9.3. Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по настоящему Договору третьему лицу, допускается с уведомлением **Застройщика**.

9.4. Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

## **10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ**

10.1. В обеспечение исполнения обязательств **Застройщика** по настоящему Договору с момента государственной регистрации Договора считается находящимся в залоге право собственности на земельный участок, общей площадью 16 314 (Шестнадцать тысяч триста четырнадцать) квадратных метров с кадастровым номером 23:43:0201015:15, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Западный округ, ул. им. Дзержинского, дом № 95, предоставленный для строительства Жилого дома, и строящийся на указанном земельном участке Жилой дом, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства.

10.2. Удовлетворение требований **Участника долевого строительства** за счет заложенного имущества осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

## **11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

11.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.); температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие исполнению Сторонами Договора своих обязательств; боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

11.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

11.4. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 5 (Пяти) дней со дня прекращения указанных обстоятельств известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме с приложением подтверждающего документа, выданного компетентным органом.

## **12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

Отношения **Застройщика** и **Участника долевого строительства**, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом, Федеральным законом и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

12.2. 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.

12.3. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров, Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

12.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора и вступают в силу с момента их государственной регистрации.

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

12.6. Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика об изменении своих реквизитов, фактического адреса и адреса регистрации, телефона и другой информации, способной повлиять на выполнение сторонами своих обязательств по настоящему Договору в течение 5 (пяти) календарных дней с момента возникновения вышеуказанных изменений. До получения информации Застройщиком о произошедших изменениях у Участника долевого строительства, уведомления, выполненные Застройщиком по старым реквизитам, считаются исполненными надлежащим образом.

12.7. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю и считается заключенным с момента такой регистрации.

12.8. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

12.9. Перечень приложений к настоящему Договору, составленных **Застройщиком**, согласованных с **Участником долевого строительства** и являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора:

12.9.1. Приложение № 1 – Характеристики квартир, входящих в Объект долевого строительства.

12.9.2. Приложение № 2 – Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения на плане создаваемого Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства.

### 13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик:**

**ООО «ЖК «АРС-Аврора»**

ОГРН 1132308006896, ИНН 2308199953, КПП 230801001

Юридический адрес:

350051, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзержинского, 95.

Фактический адрес: 350051, г. Краснодар, ул. Дзержинского, 95.

р/с № 40702810600000006451

в Банке «ФК Открытие» (ПАО),

к/с 30101810300000000985,

БИК 044525985

ОКПО 16856720

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ /Н.А. Ткачев/

**Гражданин(ка) РФ** \_\_\_\_\_, пол женский, дата рождения 02.12.\_\_\_\_ г. место рождения: гор. Хабаровск, СНИЛС: 161-195-452 58, паспорт серия \_\_\_\_ \_\_ выдан Отделом УФМС России по Хабаровскому краю в Индустриальном р-не гор. Хабаровска, код подразделения 270-003, дата выдачи 11.01.20\_\_ г, зарегистрированная по адресу: Хабаровский край, город Хабаровск, Инский пер., дом \_\_, квартира \_\_\_\_.

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

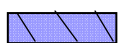
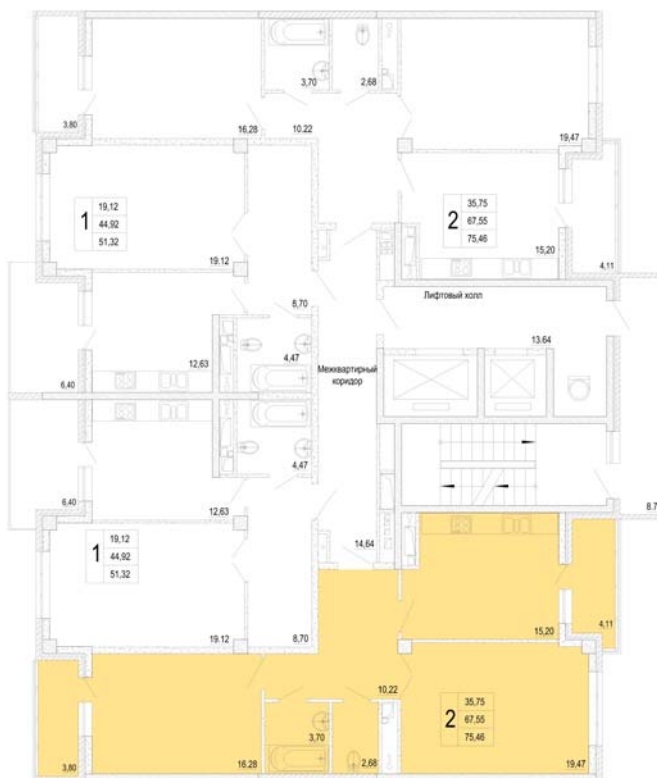




**Описание Объекта**  
долевого строительства с указанием его местоположения на плане создаваемого  
**Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства**

*Таблица площадей квартир*

№ квартиры	Корпус	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв. м)	Общая площадь квартиры (кв. м)
181	1	3	14	2	35,75	75,46



кв. 181, подлежащая передаче Участнику долевого строительства.

**Застройщик:**

\_\_\_\_\_ /Н.А. Ткачев/

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_ /

