ДОГОВОР № _____
долевого участия в строительстве многоэтажного жилого дома

г. Краснодар ___ _____

ООО «СтройИнвест-Кубань», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** в лице директора Коноваленко Наталии Владимировны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и _____ именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства»** (**Дольщик)**, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1.**Договор** – настоящий договор, все дополнения и приложения к нему, заключены в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ".

1.2. **Объект** – «Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями, автостоянкой и магазином с офисными помещениями», расположенный по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, улица Черниговская, 1, в Прикубанском внутригородском округе, согласно разрешения на строительство.

1.3.**Объект долевого строительства (Помещение)** - нежилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2. Предмет договора

2.1.Застройщик привлекает Участника долевого строительства к финансированию Объекта долевого строительства (Квартиры), в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок, своими силами и (или) с привлечением других лиц, построить Объект долевого строительства и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать Дольщику Объект долевого строительства (Квартиру) по акту приема-передачи, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект долевого строительства (Квартиру) по акту приема-передачи, в сроки, указанные в настоящем договоре.

2.2. Объект долевого строительства (Квартира), подлежащая передаче Дольщику:

- _____комнатная квартира, строительный №____, расположенная на _____ этаже, в Литере ___, ____ подъезд, проектной общей площадью _____ кв.м., в том числе жилой площадью _____ кв.м., количество жилых комнат – ___ шт., общая площадь лоджий – _____ кв.м, Объекта - «Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями, автостоянкой и магазином с офисными помещениями», расположенный по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, улица Черниговская, 1, в Прикубанском внутригородском округе, согласно разрешения на строительство.

Местоположение Квартиры указано на плане ____ этажа в литере ___, ____ подъезд, дома, в Приложение № 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

Квартира передается со следующими элементами внутренней отделки и комплектацией: полы - стяжка, стены - штукатурка, входная дверь - металлическая, окна и двери на балкон - МПИ, водоснабжение холодное и горячее (с установкой поквартирных счетчиков), канализация - стояки, теплоснабжение - внутриквартирная разводка с отопительными приборами, слаботочные сети - ввод сетей в квартиру без внутриквартирной разводки, система электроснабжения - внутриквартирная разводка с установкой поквартирных счетчиков без установки электроприборов.

Основные характеристики многоквартирного дома: монолитно-каркасное здание (перекрестно-стеновая система) с заполнением композитными штучными материалами, блок, кирпич, утеплитель, пенобетон или газобетон, гипсокартон или аналоги. комплектующие – радиаторы отопления, счетчики учета тепла, электороэнергии и водоснабжения; санузел и кухня – вытяжная система вентиляции; лифты – в каждом подъезде 1 пассажирский, 1 грузопассажирский; лестницы монолитные; шахты лифтов – монолитные; фундаменты приняты в виде сплошной монолитной железобетонной плиты; кровля литер А, В – скатная, литер Б – плоская, класс энергоэффективности – С нормальный, сейсмостойкость – 7 баллов.

2.3. Окончательные взаиморасчеты между Застройщиком и Дольщиком производятся после фактического обмера площади Квартиры, произведенного БТИ. При отклонении фактической

общей площади Квартиры, включая площадь балконов, лоджий, террас от проектной площади Квартиры, включая площадь балконов, лоджий, террас, указанной в п. 2.2. договора, более чем на 0.5 кв.м, Дольщик производит доплату в течение 3-х календарных дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика, либо Застройщик производит возврат за указанную разницу, из расчета цены договора, указанной в п. 3.2 договора.

2.4. Участник долевого строительства с проектной декларацией ознакомлен.

3. Цена договора, порядок и сроки оплаты

3.1. Цена за объект по настоящему договору установлена с учетом коэффициентов, предусмотренных ст.4 Федерального закона № 214. Общая цена договора составляет _____ (_____) рублей. Цена настоящего договора определена, как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта (93%), в размере _____ (_____) рублей, а также денежных средств на оплату услуг Застройщика (7%), в размере _____ (_____) рублей.

3.2. Уплата цены настоящего договора производится Дольщиком путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика указанный в настоящем договоре, в течение 3 (трех) рабочих дней, с момента государственной регистрации настоящего договора в УФРС кадастра и картографии по Краснодарскому краю. При невнесении финансовых средств в установленный срок, следующей датой внесения финансовых средств считается 3 (третий) день от установленной даты платежа. В случае трехкратного нарушения срока внесения финансовых средств, Застройщик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор и в течение 30 рабочих дней возвратить Дольщику фактически внесенные финансовые средства. Если в указанный срок Дольщик не обратится к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Дольщиком Застройщику в счет цены настоящего договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, зачисляет возвращенные финансовые средства в депозит нотариуса, по месту нахождения Застройщика, о чем письменно уведомляет Дольщика. В случае нарушения Цессионарием срока оплаты платежа, вносимого в соответствии со статьей 2 настоящего договора, Цедент вправе просроченную сумму платежа проиндексировать на 0,1% за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за датой платежа, указанного в настоящем пункте.

4. Права и обязанности Застройщика

4.1. Этап реализации проекта строительства: первое полугодие 2020 года.

Планируемый срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в первом квартале 2020 г.

4.2. Застройщик по акту приема-передачи передает Дольщику Квартиру, согласно условиям настоящего договора, в течение трех месяцев с момента ввода Объекта в эксплуатацию. Застройщик имеет право сдать Объект в эксплуатацию и передать Квартиру Дольщику раньше срока, указанного в настоящем договоре. Срок строительства и получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию может быть изменен в случае внесения изменений в проектную документацию и(или) проектную декларацию. В случае, если строительство жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Дольщик обязан в десятидневный срок с момента получения предложения рассмотреть его и направить в адрес Застройщика письменный ответ (заказным письмом с описью вложения). В случае неполучения Застройщиком в указанные сроки ответа или получения уведомления об отсутствии адресата по адресу, указанному в настоящем договоре, предложение считается согласованным со стороны Дольщика.

4.3. Застройщик обязан обеспечить целевое использование денежных средств, вложенных Дольщиком в строительство Объекта долевого строительства. Причем Застройщик самостоятельно расходует денежные средства, вложенные Дольщиком в строительство Объекта долевого строительства, как на строительство Объекта, так и на подключение к нему инженерных коммуникационных сетей, в соответствии с проектно-сметной документацией и другие затраты, связанные со строительством указанного Объекта.

4.4. Передаваемая Дольщику Квартира должна соответствовать условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.5. Застройщик имеет право самостоятельно в порядке, определенном нормативными

актами РФ, без согласования с Дольщиком, решать вопросы об изменении проектных решений, назначения помещений, замены материалов, конструкций, функционального назначения обособленных нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного жилого дома, за исключением Объекта долевого строительства - Квартиры, являющегося предметом настоящего договора.

4.6. Застройщик без доверенности ведет общие дела по строительству Объекта и совершает все необходимые, для осуществления строительства, сделки с третьими лицами.

4.7. Дольщик подтверждает свое согласие на присоединение к долевому участию в строительстве Объекта иных дольщиков.

4.8. Застройщик обязан по завершению строительства Объекта и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, при условии выполнения Дольщиком денежных обязательств в соответствии с условиями настоящего договора, передать Дольщику Квартиру в соответствии с проектом (Приложение № 1 к договору), требованиями СНиП и техническими условиями, в состоянии, согласно описанию, указанному в п. 2.2. настоящего договора.

4.9. Застройщик возлагает на себя гарантийные обязательства по Объекту на срок 5 лет с даты ввода Объекта в эксплуатацию, за исключением технологического и инженерного оборудования входящего в состав Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику Объекта долевого строительства, устанавливается сроком три года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.10. С момента ввода Объекта в эксплуатацию обязанность охраны, оплаты за содержание Объекта (в том числе по расходам, связанным с его эксплуатацией и техобслуживанием общего имущества пропорционально своей доли), риск случайной гибели или повреждения, переходят к Дольщику.

4.11. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта о передаче Объекта долевого строительства – Квартиры.

5. Права и обязанности Дольщика

5.1. Дольщик обеспечивает своевременное финансирование строительства Объекта, указанного в п.2.2 настоящего договора, в объеме, определенном п.3.2 и сроки, определенные п.3.3, настоящего договора.

5.2. Дольщик обязан лично или через представителя, полномочия которого оформлены в соответствии с законодательством РФ (нотариальная доверенность), не позднее 10-ти календарных дней со дня получения уведомления от Застройщика о передаче Объекта долевого строительства Дольщику, принять у Застройщика Квартиру по акту приема-передачи и не позднее 10-ти календарных дней, после подписания акта приема-передачи, зарегистрировать право собственности на Квартиру.

Дольщик обязуется в течение двух рабочих дней с момента подписания настоящего договора предоставить представителю Застройщика заверенное нотариусом согласие супруга на заключение договора участия в долевом строительстве, а в случае расторжения брака предоставить заверенное нотариусом свидетельство о расторжении брака. Так же Дольщик обязуется предоставить заверенную нотариусом доверенность на представителя Застройщика, необходимую для регистрации договора долевого участия, в Управлении федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

Если в течение пяти рабочих дней стороны не сдали настоящий договор на регистрацию в Управление федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Краснодарскому краю, то договор считается незаключенным, бронь с Объекта долевого строительства (Квартиры) снимается.

5.3. Дольщик обязуется принять Объект долевого строительства (Квартиру) в течение 10-ти дней после уведомления Застройщика о вводе дома в эксплуатацию или представить в этот же срок в письменной форме мотивированный отказ от его подписания. В случае неявки Дольщика для приема Объекта долевого строительства (Квартиры) или немотивированного отказа от подписания акта в указанный срок, Объект долевого строительства считается переданным в указанный срок Дольщику, а Застройщик исполнившим свои обязательства по настоящему договору. При этом Застройщиком составляется односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства (Квартиры). При этом риск случайной гибели и расходы, связанные с эксплуатацией Квартиры признаются перешедшим к Дольщику.

5.4. Дольщик присутствует при всех мероприятиях, требующих личного его участия, подписывает все документы, необходимые для оформления права долевого участия в

строительстве, переуступки, собственности, на определенный в настоящем договоре Объект долевого строительства (Квартиру).

5.5. С момента передачи жилого дома, в котором расположена указанная в п.2.2 настоящего договора Квартира, в управление и\или на баланс эксплуатирующей организации (подписания итоговой справки), обязуется нести расходы по эксплуатации Квартиры и общего имущества многоквартирного дома на основании действующих расценок; подписать с организацией принявшей дом на баланс или во временное управление, соглашение о долевом участии в содержании и ремонте общей долевой собственности, техническом обслуживании дома и придомовой территории. После сдачи дома в эксплуатацию до момента оформления права собственности на Квартиру обязуется осуществлять предварительную (за календарный квартал) оплату расходов по техническому обслуживанию дома, эксплуатационные и коммунальные услуги исходя из средне городских расчетных ставок на расчетный счет жилищной организации, принявшей дом на баланс или во временное управление. Устранение Застройщиком замечаний, недостатков по заявлению Дольщика не снимает с последнего обязанностей по оплате за использованные коммунальные услуги и расходы по эксплуатации управляющей компании за Квартиру.

В случае, если ввод жилого дома в эксплуатацию производится в период отопительного сезона, Дольщик несет расходы на отопление Квартиры и общего имущества многоквартирного дома с момента завершения пусконаладочных работ и выдачи инспектирующим органом по надзору за тепловыми установками и сетями, разрешения на допуск в эксплуатацию энергоустановок по постоянной схеме.

5.6. Участник долевого строительства вправе уступить свои права по настоящему Договору третьему лицу только после уплаты им Цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства, но в любом случае при условии получения письменного согласия Застройщика, с оплатой Застройщику двух процентов от Цены договора в целях компенсации затрат Застройщика, связанных с приведением в соответствие документации по причине замены Участника долевого строительства по настоящему Договору. О переходе прав по настоящему Договору Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика в трёхдневный срок.

Уступка допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.7. Дольщик самостоятельно несет все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора и всех дополнений к нему в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю

5.8. Без взаимного согласия Сторон, оформленного письменно, Дольщик не имеет права изменить планировку Квартиры (перенос внутренних перегородок, проемов в несущих стенах, изменение проектного положения сантехнических разводов и стояков, схемы электропроводки и т.п.) или производить какие-либо работы по Квартире (отделочные работы, замена внутреннего оборудования и прочее), до подписания Сторонами акта приема-передачи на Квартиру. В случае нарушения Дольщиком данного пункта Застройщик не несет ответственности за задержку сдачи Объекта по Акту законченного строительством Объекта, а Дольщик обязан выплатить Застройщику штраф в размере 10 % от цены договора, привести Квартиру в соответствие и возместить убытки.

5.9. Право на получение в собственность Квартиры возникает у Дольщика после полной оплаты им цены договора, согласно п. 3.2, 3.3 настоящего договора, уплаты неустойки (пени) за нарушение условий договора, если таковые имелись, согласно п. 3.4 настоящего договора, после завершения строительства Объекта, получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, на основании подписанного Сторонами акта приема-передачи.

5.10. Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме финансовых средств и подписания с Застройщиком акта приема-передачи Объекта долевого строительства (Квартиры), определенной настоящим договором.

5.11. При расторжении настоящего договора и (или) отказе в его регистрации по причинам, не зависящим от Застройщика, Дольщик обязан уплатить Застройщику два процента от цены настоящего договора в течение трех дней с момента отказа, в независимости от поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Если денежные средства были получены Застройщиком в счет оплаты цены настоящего договора, то Застройщик вправе удержать указанный процент от стоимости объекта

долевого строительства.

6. Срок действия договора и его расторжение

6.1. Договор вступает в силу с момента его подписания, и действует до выполнения Сторонами своих обязательств, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента его регистрации в УФРС кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

6.2. Досрочное расторжение договора Сторонами возможно в следующих случаях:

- по взаимному согласию Сторон с возвратом Застройщиком Дольщику фактически внесенных денежных средств по договору в течение 60 дней;

- по инициативе Застройщика, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Дольщиком обязательств по п.п. 3.2, 3.3, 5.3 настоящего договора. Договор считается расторгнутым с момента получения Дольщиком от Застройщика соответствующего письменного уведомления;

- в случае отказа Дольщика от переноса срока ввода Объекта в эксплуатацию по п. 4.2 настоящего договора, любая из сторон имеет право расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке без применения штрафных санкций, письменно известив об этом другую сторону.

6.3. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

- если Застройщик нарушил установленный настоящим договором срок передачи Квартиры на три месяца;

- существенного нарушения требований к качеству Квартиры (неустранимый недостаток или недостаток, который не может быть устранен без несоразмерных расходов (более 100 000 (ста тысяч) рублей) или затрат времени более 2 (двух) месяцев, или выявляется неоднократно, или проявляется вновь после его устранения).

6.4. По требованию Дольщика договор, может быть, расторгнут в судебном порядке в случае прекращения или приостановления строительства Объекта при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Квартира не будет передана Дольщику (прекращение всех работ по строительству Объекта на срок, превышающий 6 (шесть) месяцев).

6.5. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлением от условий договора, приведшим к ухудшению качества Объекта долевого строительства или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Дольщик может потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в срок, установленный техническими регламентами для данного вида работ, которые необходимо произвести для устранения недостатков. Срок определяется с даты письменного обращения Дольщика к Застройщику.

6.6. При расторжении договора по основаниям, предусмотренные п. 6.3, 6.4 договора, Застройщик в течение 60 дней с момента получения уведомления от Дольщика обязан возвратить денежные средства, уплаченные Дольщиком по договору.

7. Ответственность Сторон

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору, Стороны несут ответственность, предусмотренную договором и действующим законодательством Российской Федерации.

8. Обстоятельства непреодолимой силы

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по договору, если такое неисполнение является следствием непреодолимой силы: землетрясения, наводнения, пожара, тайфуна, урагана, снежного заноса, военных действий, и других обстоятельств, не зависящих от воли Сторон, в том числе: решений и иных актов органов государственной власти, местного самоуправления Краснодарского края, препятствующих выполнению взятых на себя обязательств по настоящему договору.

8.2. Наступление форс-мажорных обстоятельств приостанавливает исполнение взятых Сторонами обязательств по настоящему договору.

8.3. В случаях наступления форс-мажорных обстоятельств, срок выполнения Сторонами обязательств по договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Сторона должна без промедления, в десятидневный срок, известить о них в письменном виде другую Сторону. В извещении должны быть сообщены данные о характере обстоятельств, а также по возможности оценка их влияния на возможность исполнения обязательств по договору. Не уведомление или не своевременное уведомление лишает Сторону

права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему договору.

8.4. По прекращению указанных выше обстоятельств, Сторона должна без промедления известить об этом другую Сторону в письменном виде. В извещении должен быть указан срок, в который предполагается исполнить обязательства по договору.

8.5. В случае, когда форс-мажорные обстоятельства и их последствия продолжают действовать более 6 (шести) месяцев или они и их последствия будут действовать более этого срока, Стороны в возможно короткий срок проведут переговоры с целью выявления приемлемых для обеих Сторон альтернативных способов исполнения настоящего договора и достижения соответствующей договоренности.

9. Особые условия

9.1. Дольщик не вправе производить изменения планировки объекта и фасада дома, замены конструкций, назначения помещений.

9.2. Состав общего имущества дома, которое будет находиться в общей долевой собственности Участников долевого строительства, после сдачи Объекта в эксплуатацию, указан в проектной декларации. Участник долевого строительства с проектной декларацией ознакомлен.

9.3. Участник долевого строительства данным договором дает свое согласие на передачу Объекта эксплуатирующей организации для управления комплексом недвижимого имущества многоквартирного дома, определяемой Застройщиком.

9.4. Дольщик не возражает против любых действий Застройщика, обслуживающей организации, иных заинтересованных лиц, связанных с передачей построенных инженерных сетей Объекта на баланс специализированных предприятий города Краснодара.

9.5. Оставшиеся в ходе создания Объекта в распоряжении Застройщика неиспользованные денежные средства, считаются дополнительным вознаграждением Застройщика по данному договору.

10. Заключительные положения

10.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего договора, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение 2 (двух) месяцев с момента возникновения спора, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в суд общей юрисдикции по месту нахождения Застройщика.

10.2. Если Сторона в связи с исполнением своего обязательства, по настоящему договору, получила от другой стороны информацию о новых решениях или технических знаниях, в том числе не защищаемых законом, а также сведения, которые могут рассматриваться, как коммерческая тайна, согласно ст.139 ГК РФ, Сторона, получившая такую информацию, не вправе сообщать ее третьим лицам, без письменного согласия другой Стороны.

10.3. После подписания договора все предварительные переговоры по нему, переписка, соглашения, протоколы и т.д. противоречащие условиям настоящего договора, теряют юридическую силу и не могут использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста настоящего договора.

10.4. В случаях, не предусмотренных договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.5. В случае изменения адреса регистрации или фактического нахождения Дольщика, или правопреемника, Дольщик обязан в течение 10 (десяти) календарных дней письменно уведомить Застройщика об изменения адреса регистрации или фактического нахождения.

10.6. Настоящий договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах: один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для Дольщика, один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, имеющих одинаковую юридическую силу.

Приложение №1:

- план ___ этажа с указанием местоположения квартиры №____.

11. Реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

ООО «СтройИнвест-Кубань», 350056 г. Краснодар, ул. Кожевенная, 64/54,
ИНН 2308187073, КПП 230801001, р/с 40702810322680001089 в ФАКБ "АБСОЛЮТ БАНК" (ПАО)
В г. Краснодаре к/с 30101810000000000841, БИК 040349841, ОГРН 1122308002442

Директор _____ Коноваленко Н.В.

Участник долевого строительства:

_____
_____
_____
_____