

Договор №

участия в долевом строительстве

город Краснодар

Общество с ограниченной ответственностью «Дирекция СОТ» в лице генерального директора **Бердаш Ирины Ивановны**, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны и **ФИО** именуемые в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Юридические основания заключения договора

1.1. Настоящий договор заключен в соответствии с:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
- Разрешением на строительство от 28 ноября 2014 года № RU 23306000-3775, выданным Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар на земельном участке площадью 32761 кв. м., с кадастровым номером 23:43:0419025:175, расположенного по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Карасунский округ, поселок Пригородный;
- Договором аренды земельного участка от 15 апреля 2014 года №15/04 на **земельный участок, относящийся к землям населенных пунктов площадью 32761 кв. м., кадастровый номер 23:43:0419025:175, находящийся по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, поселок Пригородный.** Договор зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 06 мая 2014 года, номер регистрации 01/248/14-365 и дополнительное соглашение к договору аренды № 1 от 26 декабря 2014 года, зарегистрировано 13 января 2015 года номер регистрации 01/2643/2014-2146.
- Проектной декларацией на строительство объекта капитального строительства, составленной в соответствии с требованиями Федерального закона об участии в долевом строительстве и размещенной на сайте: www.d-sot.ru

2. Предмет договора

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами или с

привлечением других лиц построить объект долевого строительства, а **Участник долевого строительства** обязуются уплатить обусловленную цену в порядке и на условиях предусмотренных договором, а после получения **Застройщиком** разрешения на ввод объекта в эксплуатацию принять объект долевого строительства – ... (...) комнатную квартиру № ..., расположенную на ... этаже, в жилом доме литер ..., в малоэтажной жилой застройке со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и торгово-офисными зданиями в квартале № 10, расположенного по адресу: город Краснодар, Карасунский округ, поселок Пригородный, проектная площадь – квадратных метра, без учета площади балкона.

Технические характеристики объекта строительства отражены в **Приложении № 1**. Место расположения, планировка квартиры определены в соответствии с проектной документацией **Приложении № 2**. Все приложения является неотъемлемой частью настоящего договора.

Указанный в договоре адрес является строительным адресом строящегося жилого дома. При вводе жилого дома в эксплуатацию ему будет присвоен административный адрес. В акте приема-передачи квартиры указывается административный адрес объекта.

Окончательная площадь объекта определяется по данным технической инвентаризации на момент сдачи дома в эксплуатацию и указывается в акте приема-передачи.

2.2. Застройщик гарантирует **Участник долевого строительства**, что на момент подписания сторонами настоящего договора права на объект строительства никому не переданы, не заложены, предметом судебного спора не являются.

2.3. С момента государственной регистрации настоящего договора и до момента регистрации права собственности **Участника долевого строительства** на квартиру, земельный участок площадью 32 761 кв. м., расположенный по адресу: город Краснодар, Карасунский округ, поселок Пригородный и строящийся жилой дом считаются находящимися в залоге у **Участника долевого строительства** в обеспечение исполнения обязательств **Застройщика**.

3. Сроки ввода и передачи объекта долевого строительства

3.1. Срок ввода объекта строительства в эксплуатацию – 1 квартал 2017г., до 28.02.2017

3.2. Срок передачи объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства** – до 31.03.2017г.

3.3. Допускается досрочное исполнение обязательств **Застройщиком** по передаче объекта долевого строительства.

4. Цена договора, сроки и порядок расчетов

4.1. Цена договора составляет ... (....) рублей 00 копеек исходя из цены ... (...) рублей 00 копеек за 1 кв. м общей проектной площади квартиры, без учета площади балкона.

4.2. Цена договора соответствует стоимости объекта строительства (квартиры) и включает в себя суммы денежных средств:

- на строительство (создание) объекта, строительство систем инженерно-технического оборудования, необходимых для подключения (технологического присоединения) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, а также на возмещение затрат **Застройщика**, связанных со строительством объекта и указанных в статье 18 Федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в том числе таких затрат, понесенных **Застройщиком** до заключения настоящего договора;

- на оплату услуг **Застройщика**, в том числе на погашение заемных средств (процентов по кредитным договорам), его коммунальных и рекламных расходов, выплату заработной платы сотрудникам, компенсацию возложенных на него дополнительных обременений, которые непосредственно не связаны со строительством объекта.

4.3. Оплата денежной суммы, указанной в пункте **4.1.** настоящего договора, происходит в следующем порядке:

А)

Б)

Датой оплаты считается дата, указанная в платежном документе по перечислению денежных средств **Участника долевого строительства**.

4.4. Окончательный расчет за квартиру по результатам обмеров Бюро технической инвентаризации (проведение технической инвентаризации) **Стороны** должны произвести по цене указанной в пункте **4.1.** настоящего договора в срок не позднее 1 (одного) месяца после сдачи дома в эксплуатацию.

В случае если по итогам кадастровых работ (технической инвентаризации) сумма общей фактической площади квартиры окажется меньше общей проектной площади объекта долевого строительства по причинам, не связанным с внутренней отделкой и перепланировкой, **Участник долевого строительства** вправе требовать соразмерного уменьшения общей цены договора исходя из цены за один квадратный метр разницы между указанными площадями квартиры.

Рассчитанную в соответствии с настоящим пунктом сумму **Застройщик** обязуется перечислить **Участнику долевого строительства** на указанный ими расчетный счет в течение 1 (одного) месяца с момента получения **Застройщиком** письменного требования **Участника долевого**

строительства и прилагаемых к нему копий документов с результатами кадастровых работ (технической инвентаризации) и реквизитами расчетного счета для перечисления рассчитанной в соответствии с настоящим пунктом суммы денежных средств.

Отклонение фактической площади квартиры от проектной площади в пределах 1 (одного) кв.м. не считается существенным нарушением требований к качеству и изменением размера квартиры и не является основанием для расторжения договора или пересмотра его условий.

До окончательного расчета за квартиру акт приема-передачи не оформляется.

5. Права, обязанности и ответственности Сторон

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Представлять в регистрирующий орган для государственной регистрации настоящего договора документы, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

5.1.2. Завершить строительство жилого дома и передать объект долевого строительства в сроки, указанные в пунктах **3.1.** и **3.2.**

5.1.3. Обеспечить надлежащее качество строительных работ, соответствующее технической документации, определяющей объем и содержание работ, а также требованиям строительных норм и правил. Контролировать качество работ, параметров проектирования, строительства и отделки многоквартирного жилого дома.

5.1.4. После полной оплаты **Участника долевого строительства** всей суммы в соответствии с **п.4.1.** данного договора, после сдачи дома в эксплуатацию, передать **Участнику долевого строительства** в течение 30 дней, по двухстороннему акту приема-передачи объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, техническому описанию объекта долевого строительства (**Приложение 3**), требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных норм.

5.1.5. В случае если строительство дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, **Застройщик**, не позднее 2 (двух) месяцев до истечения указанного срока, обязан направить **Участнику долевого строительства** соответствующую информацию и предложение о заключении дополнительного соглашения к настоящему договору об изменении срока ввода дома в эксплуатацию и передачи объекта долевого строительства.

5.1.6. Информировать **Участника долевого строительства** в течение 10 (десяти) рабочих дней об изменении своего местонахождения, юридического адреса, банковских реквизитов, указанных в настоящем договоре, а также обо всех других изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему договору.

5.2. Застройщик вправе:

5.2.1. В случае невыполнения **Участником долевого строительства** обязательств по окончательному расчету за квартиру, расторгнуть договор в одностороннем порядке.

5.2.2. В случае необоснованного уклонения или отказа **Участника долевого строительства** от принятия объекта долевого строительства и подписания акта приема-передачи в установленный договором срок по истечении 2 (двух) месяцев после окончания срока для приемки, составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта строительства **Участнику долевого строительства**.

5.2.3. До подписания **Сторонами** акта приема-передачи оформить технический и кадастровый паспорта на квартиру на имя **Участника долевого строительства** за отдельную плату, согласованную с **Участником долевого строительства**.

5.3. Участник долевого строительства обязуются:

5.3.1. Оплатить стоимость квартиры в порядке, сроки и на условиях, предусмотренных главой 4 настоящего договора и в установленный срок принять квартиру у **Застройщика**.

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

5.3.3. В письменной форме уведомить **Застройщика** в 10 (десяти) дневный срок, со дня регистрации договора уступки права, о государственной регистрации перехода прав по настоящему договору.

5.3.4. После полной оплаты **Участником долевого строительства** всей суммы в соответствии с **п.4.1.** данного договора принять от **Застройщика** квартиру по акту приема-передачи в течение 30 дней после сдачи дома в эксплуатацию, предварительно произведя полный расчет за квартиру по результатам обмеров Бюро технической инвентаризации и согласовав дату и время передачи объекта долевого строительства.

5.3.5. Возместить все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению объекта энергоресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения установленного срока для подписания передаточного акта, и до момента составления **Застройщиком** одностороннего акта или иного документа о передаче объекта **Участнику долевого строительства**, в случае необоснованного уклонения или отказа **Участника долевого строительства** от принятия объекта долевого строительства и подписания акта приема-передачи в установленный договором срок.

При этом риск случайной гибели объекта строительства или его повреждения признается перешедшим к **Участнику долевого строительства** со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче.

Указанные меры могут применяться только в случае, если **Застройщик** обладает сведениями о надлежащем уведомлении **Участника долевого строительства** о необходимости приемки объекта.

5.3.6. После подписания акта приема-передачи, самостоятельно или с привлечением третьих лиц, получать технический и кадастровый паспорта за счет собственных средств и нести все расходы, связанные с оформлением права собственности на объект долевого строительства.

5.3.7. С момента передачи объекта долевого строительства нести бремя содержания, риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства, самостоятельно оплачивать коммунальные услуги и иные услуги по содержанию объекта долевого строительства, в том числе по расходам, связанным с эксплуатацией и техническим обслуживанием общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории пропорционально своей доле, а также выполнять другие обязанности, связанные с использованием объекта долевого строительства.

5.3.8. Использовать объект долевого строительства в соответствии с его назначением.

5.3.9. Производить перепланировку и техническое переоборудование квартиры, в том числе реконструкцию инженерных сетей, пробивку проемов, ниш в стенах, перекрытиях, замену конструкций и т.д. в установленном законодательством Российской Федерации порядке после получения свидетельства о государственной регистрации права собственности на квартиру.

5.4. Участник долевого строительства вправе:

5.4.1. До подписания акта приема-передачи потребовать от **Застройщика** составления акта о несоответствии объекта условиям настоящего договора, требованиям градостроительных и технических регламентов, проектной документации и требовать устранения выявленных недостатков.

5.4.2. Предъявлять **Застройщику** требования в связи с ненадлежащим качеством строительства при условии, если такие требования предъявлены в течение гарантийного срока.

5.4.3. Расторгнуть договор в одностороннем порядке в установленных Федеральным законом № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года случаях.

5.5. Исполнение Сторонами обязательств по договору

5.5.1. Обязательства **Застройщика** считаются исполненными с момента подписания **Сторонами** акта приема-передачи или одностороннего акта.

5.5.2. Обязательства **Участника долевого строительства** считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в счет цены договора и подписания **Сторонами** акта приема-передачи.

6. Гарантии качества и сроки гарантии

6.1. Свидетельством надлежащего качества объекта в соответствии с условиями настоящего договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является разрешение на ввод и эксплуатацию жилого дома, полученное **Застройщиком** в установленном законом порядке.

6.2. **Участнику долевого строительства** передается объект долевого строительства, соответствующий требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

6.3. Гарантийный срок на объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня передачи объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства составляет 3 (три) года с даты подписания передаточного акта.

6.4. **Застройщик** не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, в том числе технологического и инженерного оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли в результате нормального износа объекта или его частей, вследствие нарушения **Участником долевого строительства** технических правил, регламентов и других норм, стандартов или инструкций, а также иных обязательных требований при эксплуатации, либо в последствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им лицами.

7. Обеспечение исполнения обязательств по договору

7.1. На основании статей 4, 12.1 и 15.2 Федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» **Застройщик** и о сотрудничестве в области страхования гражданской ответственности **Застройщика** за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве жилого дома литер № ... в малоэтажной жилой застройке по адресу: город Краснодар, поселок Пригородный, квартал № 10.

7.2. **Участник долевого строительства** выдается полис страхования гражданской ответственности **Застройщика** за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

7.3. **Участник долевого строительства** дают свое согласие на использование представителем страховой организации факсимильного воспроизведения подписи лица, уполномоченного

подписывать договор страхования, факсимильного воспроизведения печати со стороны страховой организации на полисах, счетах, реестрах страховых полисов, выданных в рамках исполнения данного договора и заключенного **Застройщиком** договора страхования со страховой организацией, дополнительных соглашений к указанным договорам, а также к на иных документах, имеющих значение для исполнения, изменения или прекращения указанных договоров.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ОСВОБОЖДАЮЩИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в частности, наводнения, землетрясения, пожара, схода грязевых сеей, лавин, других стихийных бедствий, военных действий, террористических актов, создающих невозможность исполнения обязательств по договору. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

При этом срок исполнения обязательств по настоящему договору отодвигается на время действия таких обстоятельств.

8.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по договору, обязана не позднее 7 (семи) календарных дней (1 неделя) с момента наступления и прекращения вышеуказанных обстоятельств уведомить другую **Сторону** об их наступлении и прекращении.

8.3. Стороны обязаны продолжать исполнение всех своих обязательств, не затронутых действием обстоятельств непреодолимой силы.

9. Изменение и расторжение договора

9.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору или его расторжение возможны по соглашению **Сторон** и оформляются дополнительным соглашением, которое подлежит государственной регистрации и является неотъемлемой частью настоящего договора.

9.2. Стороны вправе отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Федеральным законом Российской Федерации № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

9.3. В случае расторжения договора по инициативе одной из сторон уплаченные денежные средства возвращаются **Застройщиком** **Участнику долевого строительства** путем перечисления

по указанным **Участником долевого строительства** расчетным реквизитам, в течение 1 (одного) месяца со дня расторжения договора.

9.4. В случае расторжения настоящего договора по инициативе **Участника долевого строительства**, **Участник долевого строительства** в полном объеме возмещают **Застройщику** уплаченную **Страховщику** страховую премию.

9.5. Уступка **Участнику долевого строительства** права требования допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи, либо составления акта приема-передачи в одностороннем порядке и допускается только с письменного согласования с **Застройщиком**.

Договор об уступке права требования вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

Обязанность по регистрации и расходы по государственной регистрации такого договора несут действующие **Участник долевого строительства** или новый **Участник долевого строительства**.

10. Заключительные положения

10.1. Отношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. **Стороны** будут разрешать возникшие между ними споры и разногласия путем переговоров, включая обмен письмами.

10.3. В случае не достижения согласия по спорному вопросу / спорным вопросам/ в ходе переговоров **Стороны** могут обратиться в суд по месту нахождения **Застройщика**.

10.4. **Стороны** пришли к соглашению о том, что в случае признания отдельных положений договора недействительными, этот факт не влечет признания недействительным договора в целом.

10.5. Состав общего имущества дома, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства, указан в проектной декларации.

Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более чем одного собственника, принадлежат в соответствии со статьей 290 Гражданского кодекса Российской Федерации участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по акту не производится.

В соответствии со статьей 39 Жилищного кодекса Российской Федерации, собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

10.6. Участник долевого строительства дают свое согласие на обработку и передачу **Застройщиком** в « Страховой компании» персональных данных **Участника долевого строительства**, в том числе и на обработку « Страховая компания» персональных данных **Участника долевого строительства**. Указанное согласие действительно в течение действия Договора страхования и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора страхования.

Участник долевого строительства ознакомлены и согласны с правилами страхования гражданской ответственности **Застройщика** за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве. Экземпляр правил страхования передан **Участнику долевого строительства**.

10.7. Договор считается заключенным с момента государственной регистрации в уполномоченном государственном органе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и действует до полного исполнения **Сторонами** принятых на себя обязательств.

10.8. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу:

- 1 (один) для **Застройщика**,

- 1 (один) для **Участнику долевого строительства**,

- 1 (один) в орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11. Юридические адреса и реквизиты сторон:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Дирекция СОТ»

ИНН: 2310051432

КПП: 230901001

Юридический адрес: 350063, город Краснодар, улица имени Седина, дом 6

Фактический адрес: 350058, город Краснодар, улица имени Селезнева, дом 201

Р/счет: 40702810300060000212

в Сочинском филиале КБ «РЭБ» (АО), город Сочи

К/счет: 30101810100000000554

БИК: 040396554

ИНН: 6167007639

Генеральный директор: _____ / И.И. Бердаш /