

ДОГОВОР № Л4/8
участия в долевом строительстве

г. Краснодар

«26» июня 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «Дон Инвест Строй» (ООО «Дон Инвест Строй»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице _____, и

Гражданин Российской Федерации _____, именуемый в

дальнейшем «Участник долевого строительства», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимости: «Строительство микрорайона КУБ-А в районе пос. Пригородный г. Краснодара. Малоэтажная жилая застройка со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и торгово-офисными зданиями в квартале № 10», (далее **Дом**):

- Литер 1, Жилое здание, этажность: 3, общая площадь жилого здания 2979,12 кв.м,
- Литер 2, Жилое здание, этажность: 3, общая площадь жилого здания 2979,12 кв.м
- Литер 3, Жилое здание, этажность: 3, общая площадь жилого здания 2979,12 кв.м.,
- Литер 4, Жилое здание, этажность: 3, общая площадь жилого здания 2979,12 кв.м.,
- Литер 5, Жилое здание, этажность: 3, общая площадь жилого здания 26,42,25 кв.м,
- Литер 6, Жилое здание, этажность: 3, общая площадь жилого здания 2642,25 кв.м
- Литер 7, Жилое здание, этажность: 3, общая площадь жилого здания 1489,56 кв.м.,
- Литер 8, Офисное здание, этажность: 1, общая площадь жилого здания 371,29 кв.м.,
- Литер 9, Офисное здание, этажность: 1, общая площадь жилого здания 371,29 кв.м., материал

наружных стен: кирпич, материал поэтажных перекрытий: плиты перекрытия усиленные монолитным армопоясом, класс энергоэффективности: высокий, класс сейсмостойкости: 8, и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту, а Участник долевого строительства обязуется уплатить в предусмотренный настоящим Договором срок обусловленную цену и принять в установленном порядке Объект долевого строительства, при наличии Разрешения на ввод домов в эксплуатацию.

1.2. Застройщик осуществляет строительство Дома на основании Разрешения на строительство № RU23306000-3775-р от 28.11.2014 г., выданного Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар, на земельном участке площадью 32761 кв.м. с кадастровым номером 23:43:0419025:175, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский округ, пос. Пригородный (далее Земельный участок), что подтверждается Договором аренды земельного участка и расположенных на нём объектов недвижимости № 15/04 от 15.04.2014 года., запись регистрации № 01/248/14-365 от 06.05.2014 года, зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

- жилое помещение (квартира) в создаваемом объекте недвижимости (Доме): «Строительство микрорайона КУБ-А в районе пос. Пригородный г. Краснодара. Малоэтажная жилая застройка со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и торгово-офисными зданиями в квартале № 10»: **Литер** _____, строительный номер - _____, этаж - _____, подъезд - _____, жилых комнат - _____, общая проектная (плановая) площадь:

Квартира - (общая/жилая) – _____ **КВ.М./** _____ **КВ.М.**

Комната – _____ **КВ.М.**

Коридор – _____ **КВ.М.**

Кухня – _____ **КВ.М.**

Кладовая – _____ **КВ.М.**

Сан.узел – _____ **КВ.М.**

Балкон - (общая/с понижающим коэффициентом 0,5) – ____/____ кв.м.

Общая площадь Объекта с понижающим коэффициентом площади балкона – _____ кв.м., что отражено в **Описании объекта долевого строительства с указанием его местоположения на плане создаваемого объекта недвижимости (Дома)** (приложение № 1 к настоящему Договору).

1.4. Окончательная площадь Объекта долевого строительства определяется после ввода Дома в эксплуатацию по данным технической инвентаризации и указывается в передаточном акте.

1.5. Застройщик подтверждает, что Объект долевого строительства на момент заключения настоящего Договора в споре, под запретом (арестом) не состоит, правами третьих лиц не обременен.

2. Цена договора

2.1. Цена Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, включает сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта и денежных средств на оплату услуг Застройщика (вознаграждение Застройщика). Цена Договора рассчитывается как произведение проектной общей площади Объекта с понижающим коэффициентом балкона и стоимости одного квадратного метра:

Объект с понижающим коэффициентом площади _____ кв.м., - _____ (_____) рублей за 1 (один) квадратный метр;

Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Объекта, на момент заключения настоящего договора определяется в размере – _____.

Участник долевого строительства перечисляет на расчетный счет Застройщика денежные средства в размере _____ (80 % денежных средств идет на строительство Объекта, указанного в п. 1.1 Договора, 20 % денежных средств являются вознаграждением Застройщика). При этом оплата производится в течение 3 (трех) банковских дней со дня государственной регистрации настоящего Договора;

Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит, за исключением случаев, указанных в п.6.7. настоящего Договора.

2.2. В случае если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщиком от исполнения Договора.

3. Гарантийный срок на Объект

3.1. Гарантийный срок на Объект составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок исчисляется со дня ввода объекта (Дома): «Строительство микрорайона КУБ-А в районе пос. Пригородный г. Краснодара. Малоэтажная жилая застройка со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и торгово-офисными зданиями в квартале № 10» в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 года. Гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.

3.2. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта и оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие их естественного износа или неправильной эксплуатации, ненадлежащего ремонта, произведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

3.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участникам долевого строительства несет Застройщик.

4. Срок и порядок передачи Объекта Участнику долевого строительства

4.1. Предполагаемый срок получения Разрешения на ввод объекта (Дома): «Строительство микрорайона КУБ-А в районе пос. Пригородный г. Краснодара. Малоэтажная жилая застройка со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и торгово-офисными зданиями в квартале № 10», в эксплуатацию – _____ г.

4.2. Срок передачи Объекта Участнику долевого строительства - в течение 60 дней после получения Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

4.3. Срок строительства и получения Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию может быть изменен в случае внесения изменений в проектную документацию и проектную декларацию. В случае если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Участник долевого строительства обязан в 10-дневный срок с момента получения предложения рассмотреть его и дать ответ.

4.4. После получения Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, при условии полного выполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 2.1.-2.2. и п.6.7. настоящего Договора Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект с характеристиками указанными в Приложении № 2 к настоящему Договору.

4.5. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по передаточному акту, подписываемому Сторонами.

Застройщик не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока передачи Объекта обязан по почте заказным письмом с уведомлением направить (либо вручить его лично под расписку) Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта и готовности Объекта к передаче.

4.6. Участник долевого строительства обязуется принять Объект путем подписания передаточного акта в течение 7 дней после получения от Застройщика уведомления о вводе объекта недвижимости (Дома): «Строительство микрорайона КУБ-А в районе пос. Пригородный г. Краснодара. Малоэтажная жилая застройка со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и торгово-офисными зданиями в квартале № 10» в эксплуатацию, или представить в этот же срок в письменной форме мотивированный отказ от его подписания. В случае неявки Участника долевого строительства для приема Объекта или немотивированного отказа от подписания передаточного акта в указанный срок, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта Участнику, вправе составить односторонний передаточный акт. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего передаточного акта.

4.7. С момента передачи Объекта обязанность охраны, оплаты за содержание Объекта (в том числе по расходам, связанным с эксплуатацией и техническим обслуживанием общего имущества пропорционально своей доли), риск случайной гибели или повреждения, переходят к Участнику долевого строительства.

5. Ответственность сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства, или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне неустойки и возместить причиненные убытки, предусмотренные Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.2. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых в данных условиях обстоятельств, возникших после заключения настоящего Договора. К форс-мажорным обстоятельствам относятся: стихийные бедствия, войны, блокады, забастовки, изменение законодательства РФ, запреты органов власти, другие чрезвычайные обстоятельства, препятствующие исполнению сторонами своих обязательств. Наступление форс-мажорных обстоятельств, приостанавливает исполнение сторонами обязательств по Договору на период действия данных

обстоятельств и устранения их последствий. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему договору, должна в течении 5 (Пяти) календарных дней извещать другую сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих исполнению обязательств. Если обстоятельства непреодолимой силы продлятся более трех месяцев, Стороны обязаны принять решение о дальнейшем действии или прекращении Договора.

6. Особые условия

6.1. Участник долевого строительства не вправе производить изменения планировки Объекта и фасада создаваемого объекта недвижимости (Дома): «Строительство миниполиса КУБ-А в районе пос. Пригородный г. Краснодара. Малоэтажная жилая застройка со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и торгово-офисными зданиями в квартале № 10», замены конструкций и назначения помещений до получения Акта ввода в эксплуатацию Дома и передачи Объекта Участнику долевого строительства.

6.2. Состав общего имущества Дома, которое будет находиться в общей долевой собственности Участников долевого строительства, указано в проектной декларации, размещенной на сайте Застройщика <http://kuba-krd.ru>. Нежилые помещения подвального этажа, (за исключением: венткамер, электрощитовых, встроенных насосных станции, узлов теплового учета, лестничных клеток, общих коридоров) не входят в состав общего имущества дома.

6.3. Участник долевого строительства совместно с другими лицами, которым будет принадлежать право собственности на помещения в Доме, обязан избрать способ управления домом в порядке, предусмотренном нормами Жилищного кодекса РФ.

6.4. Застройщик имеет право самостоятельно в порядке, определенном нормативными актами Российской Федерации, без согласования с Участниками долевого строительства, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций за исключением Объекта, являющегося предметом настоящего договора, назначения обособленных нежилых помещений.

6.5. Застройщик без доверенности ведет общие дела по строительству Дома и совершает все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивает поиск других Участников долевого строительства и заключает с ними договоры об участии в долевом строительстве.

6.6. Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на присоединение к участию в долевом строительстве Дома иных участников.

6.7. В случае, если по окончании строительства Дома по данным технической инвентаризации площадь Объекта будет иметь расхождения с площадью, указанной в пункте 1.3. настоящего договора, перерасчет цены договора производится согласно стоимости 1 (одного) квадратного метра, указанного в пункте 2.1. настоящего договора.

6.8. Если Участник долевого строительства не внес платежи на условиях, предусмотренных пунктами 2.1. и 2.2. настоящего Договора и просрочка составила более чем два месяца, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее чем через 2 дня после письменного направления Участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником предупреждения, либо при возврате заказного письма, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора. При этом настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Внесенные Участником долевого строительства по настоящему Договору денежные средства подлежат возврату Участнику долевого строительства в течение 10 банковских дней со дня его расторжения.

6.9. При расторжении настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства, кроме случаев, указанных в пунктах 1. и 1.1. статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», ему возвращаются фактически внесенные денежные средства в течение двух месяцев со дня подачи

заявления о расторжении Договора за вычетом штрафа в размере 10 % от суммы фактически внесенных денежных средств.

6.10. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается:

-залогом в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

6.11. В случае если по окончании строительства Дома в соответствии с проектной документацией, условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые считаются в качестве дополнительного вознаграждения Застройщика.

6.12. Все уведомления Участнику долевого строительства, в связи с исполнением настоящего Договора, Застройщик направляет заказным письмом в адрес Участника долевого строительства, указанный в настоящем Договоре либо вручает лично Участнику долевого строительства под роспись. Любая из сторон, изменившая в период действия настоящего Договора почтовые реквизиты, обязана сообщить новые почтовые реквизиты другой стороне в письменном виде.

6.13. За счет денежных средств перечисляемых Застройщику в соответствии с п. 2.1.- 2.2. настоящего Договора Застройщик осуществляет расходы, связанные с оформлением разрешительной документации, проектированием, строительством Дома, с оплатой услуг и прочих расходов Застройщика, в том числе:

- с проектированием, строительством (возведением) предусмотренного проектной документацией и вводом в эксплуатацию Дома, включая общее имущество;
- с работами по освоению и инженерной подготовке территории, отведенной под строительство Дома;
- с оформлением технической и правовой документации;
- с работами по инженерному оборудованию территории, включая прокладку сетей водоснабжения, канализации, теплоснабжения, ливнеотстоков, энергосбережения, необходимых для подключения Дома к магистральным инженерным сетям;
- оплатой услуг Застройщика (вознаграждение Застройщика).

6.14. Настоящий Договор считается заключенным с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю. Расходы по государственной регистрации настоящего договора несет Участник долевого строительства.

При необходимости заключения дополнительных соглашений к настоящему договору, расходы по государственной регистрации, этих дополнительных соглашений, несет сторона, выступившая инициатором подписания последних.

6.15. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается только после уплаты им полностью цены Договора с письменного согласия Застройщика в порядке, установленном законодательством РФ.

6.16. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается в период с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта Объекта Участнику долевого строительства. Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства, осуществляются при условии письменного согласия Застройщика.

6.17. В случае выполнения технических работ по подготовке пакета документов для уступки права требования силами Застройщика, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику вознаграждение в размере 1% от цены настоящего Договора путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика в трехдневный срок с момента подписания акта приема-передачи оказанных услуг.

6.18 Участник долевого строительства обязуется зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства за свой счет.

6.19. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон, а также по требованию любой из сторон в случаях, установленных действующим законодательством РФ и настоящим Договором. При расторжении настоящего договора по инициативе Участника долевого строительства, расходы по регистрации такого расторжения несет Участник долевого строительства.

6.20. Застройщик уплачивает обязательные отчисления (взнос) застройщика, привлекающего денежные средства участников долевого строительства на номинальный счет уполномоченного Фонда в соответствии с Федеральным закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7. Заключительные положения.

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

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору считаются действительными, если оформлены в письменном виде, подписаны обеими Сторонами и зарегистрированы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

7.3. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, Стороны будут разрешать путем переговоров. Обязателен досудебный претензионный порядок урегулирования споров, при котором Сторона, получившая претензию с приложением документов, обосновывающих требования, обязана направить мотивированный ответ в течение 30 дней с даты получения претензии. В случае не достижения соглашения, споры подлежат рассмотрению в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

7.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, один - Застройщику, один - Участнику долевого строительства, один хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

8. Реквизиты Сторон:

ЗАСТРОЙЩИК:	УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:
Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Дон Инвест Строй» (ООО «Дон Инвест Строй») Юридический адрес: 385140, Республика Адыгея, Тахтамукайский район, поселок городского типа Яблоновский, ул. Связи, д. 9, офис 203. ИНН 0107030777 КПП 010701001 Расчетный счет: 40702810326020004404 Кор. счет: 30101810500000000207 Банк: Филиал «Ростовский» АО «Альфа-Банк» БИК: 046015207	
ПОДПИСИ СТОРОН:	
М.П.	