

ДОГОВОР № КР8/1-__
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Краснодар, _____ года.

Общество с ограниченной ответственностью “ИНСИТИ” (ОГРН 1122311005398, ИНН 2311146140, КПП 231101001), именуемое в дальнейшем “Застройщик”, в лице **директора Шадрина Андрея Анатольевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **гр. РФ** _____ - в дальнейшем “Участник долевого строительства”, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. **Застройщик** - юридическое лицо, владеющее на праве собственности земельным участком и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон о долевом строительстве) для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. **Парковка:** открытая парковка с эксплуатируемой кровлей Литер 8/1, количество машино/мест – 66 в жилом комплексе по адресу : г. Краснодар, ул. им. Кирилла Россинского, литеры 6, 7, 8. **3-этап строительства – 8/1 литер**, строительство которого ведет Застройщик на земельном участке площадью 16 380 кв. м., находящийся по адресу : Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, в районе ул. им. Кирилла Россинского, кадастровый номер: 23:43:0130047:1892, расположенный на землях населенных пунктов – жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения : многоэтажные жилые дома. Земельный участок принадлежит Застройщику на основании решения единственного участника ООО «ИНСИТИ» № 8 от 06.09.2016г., что подтверждается записью в ЕГРП Управления Федеральной Службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю от 09.12.2016 г. за № 23-23/001-23/001/865/2016-1280/2.

1.3. **Разрешение на строительство** выдано 18.09.2014 г. Департаментом архитектуры и градостроительства МО г. Краснодар за № RU 23306000-3596-р (в ред. приказа от 21.12.16 г. № 505; в ред. Приказа от 27.03.2017г. № 49).

1.4. **Объект долевого строительства-- парковочное машино/место № 15** в Литере 8/1 в осях 9-12 (3-й этап строительства), проектной общей площадью 12,00 кв. м.

Окончательная площадь и номер Объекта долевого строительства определяются после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию по данным технической инвентаризации и будут указаны в передаточном акте. Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, и входит в состав указанного Многоквартирного дома.

Месторасположение Объекта долевого строительства, планировка и технические характеристики определены в соответствии с проектной документацией в Приложении № 1 «План этажа», которое является неотъемлемой частью Договора.

1.5. Проектная декларация, представленная в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» по адресу: <http://www.incitstroy.ru>, включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает факт того, что он лично ознакомлен с полным содержанием проекта строительства, проектной декларации и изменений к ним, предоставленных для ознакомления либо размещенных Застройщиком до заключения настоящего договора.

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

1.7. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом, Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2. Предмет договора.

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

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы по государственной регистрации настоящего договора, а также всех дополнительных соглашений к нему стороны несут совместно в размерах, установленных действующим законодательством. Расходы по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, включая изготовление технического и кадастрового паспортов, оплату государственной пошлины, производятся за счет Участника долевого строительства. Оформление, подготовка и сбор документов, необходимых для выполнения вышеуказанных действий, осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет, кроме документации, предоставление которой согласно законодательству является обязанностью Застройщика.

2.3. Застройщик подтверждает, что Объект долевого строительства на момент заключения настоящего Договора в споре, под запретом (арестом) не состоит, в обременении у третьих лиц не находится.

3. Цена договора.

3.1. Цена настоящего Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежные средства на оплату услуг Застройщика по организации строительства (создания) Объекта в размере 12 % от цены данного Договора.

3.2. Цена 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства с учетом технических характеристик Объекта долевого строительства составляет _____ (_____) **рублей**, НДС не облагается, и остается неизменной на протяжении всего срока действия Договора.

3.3. Цена договора составляет _____ (_____) **рублей**, НДС не облагается.

Оплата по настоящему Договору производится путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика либо путем внесения денежных средств в кассу Застройщика течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

3.4. Цена договора не может быть изменена в одностороннем порядке. По соглашению Сторон цена Договора может быть изменена только в следующих случаях:

- внесение Застройщиком изменений и дополнений в технические характеристики Объекта долевого строительства, установленные в пункте 1.4. настоящего договора;
- корректировки площади Объекта долевого строительства в соответствии с данными органа технической инвентаризации, но не более пяти процентов от указанной площади.

3.4.1. Если на основании данных технической инвентаризации будет установлено увеличение общей площади Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства уплачивает Застройщику денежные средства, соответствующие разнице между размером цены Договора, указанной в пункте 3.3., и размером цены Договора, рассчитанной исходя из фактической площади объекта долевого строительства. В этом случае Застройщик направляет Участнику долевого строительства расчет доплаты денежных средств и счет, по которому эта доплата должна быть произведена Участником долевого строительства. Доплата осуществляется в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня уведомления Участника долевого строительства Застройщиком, но не позже дня подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства.

3.4.2. Если на основании данных технической инвентаризации будет установлено уменьшение общей площади Объекта долевого строительства, Застройщик возвращает Участнику долевого строительства денежные средства, соответствующие разнице между ценой Договора, указанной в пункте 3.3., и ценой Договора, рассчитанной исходя из фактической площади Объекта долевого строительства. Расчет суммы возврата денежных средств Застройщик представляет Участнику долевого строительства одновременно с уведомлением о завершении строительства жилого дома. Возврат осуществляется в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня уведомления Участника долевого строительства Застройщиком, но не позже дня подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства.

3.5. В случае если по окончании строительства Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства, таковые считаются в качестве дополнительного вознаграждения Застройщика.

4. Права и обязанности сторон.

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Совершить все действия и предоставить документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства (Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав, не позднее чем через 10 (Десять) рабочих дней после получения такого разрешения) и передать объект долевого строительства путем подписания передаточного акта в сроки предусмотренные настоящим договором.

4.1.2. В случае если строительство (создание) Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства обязан рассмотреть такое предложение и дать на него ответ не позднее десяти дней с момента получения. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется в соответствии с ГК РФ.

4.1.3. 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. В случае, если объект долевого строительства построен с отступлениями от вышеуказанных требований, приведших к ухудшению качества

объекта, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства вправе потребовать от застройщика безвозмездного устранения недостатка в разумный срок.

4.1.4. Письменно, не позднее, чем за один месяц, уведомить Участника долевого строительства заказным письмом либо сообщить лично под расписку о завершении строительства и о последствиях непринятия последним Объекта долевого строительства в установленные сроки, и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором.

4.1.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая выявления недостатков Объекта долевого строительства) Застройщик, по истечении 10-ти календарных дней со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства). При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления указанных одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.2. Застройщик имеет право:

4.2.1. Производить с согласия и за дополнительную плату Участника долевого строительства дополнительные работы.

4.2.2. В процессе строительства Многоквартирного самостоятельно в порядке, определенном действующим законодательством Российской Федерации, без согласования с Участником долевого строительства, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, не ухудшающих качество и комплектацию Объекта долевого строительства.

4.3. Участник долевого строительства обязуется:

4.3.1. Своевременно уплатить цену настоящего Договора, ознакомиться с изменениями в проектной декларации в течение срока действия настоящего договора.

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

4.3.3. Обязуется до государственной регистрации права собственности Участников долевого строительства на Объект долевого строительства не производить перепланировку и техническое переоборудование Объекта долевого строительства, включая, но не ограничиваясь, возведением внутриквартирных перегородок, изменением разводки инженерных коммуникаций, пробивкой проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д., не осуществлять переустройство или перепланировку, не проводить в Объекте долевого строительства и самих Многоквартирных домах работы, которые затрагивают фасад дома и его элементы (в том числе установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания). В случае нарушения Участником долевого строительства настоящего пункта Застройщик не несет ответственности за задержку сдачи Объекта по Акту законченного строительством Дома, а также Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 20% от цены договора.

4.4. Обязательства Застройщика, за исключением гарантийных обязательств, считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.

4.5. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.6. Право требования на получение Объекта долевого строительства и оформления его в собственность Участника долевого строительства возникают с момента полного исполнения обязательств по оплате настоящего Договора и после государственной регистрации настоящего Договора, а также при выполнении Участником долевого строительства и Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации.

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

4.8. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику 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, нести расходы на содержание Объекта долевого строительства (включая расходы, связанные с эксплуатацией и техническим обслуживанием общего имущества в Многоквартирном доме) и придомовой территории пропорционально своей доле, а также выполнять другие обязанности, связанные с использованием Объекта долевого строительства.

5. Ответственность сторон.

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.2. В случае нарушения установленных настоящим Договором сроков внесения платежей Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки до исполнения обязательства.

5.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/150 (одной сто пятьдесятых) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки до исполнения обязательства.

5.4. 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, 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. Если обстоятельства непреодолимой силы продлятся более трех месяцев, стороны обязаны принять решение о дальнейшем действии или прекращении договора.

6. Гарантии качества.

6.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если факт ненадлежащего качества выявлен в течение гарантийного срока.

6.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого объекта долевого строительства, составляет три (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства и/или оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие их нормального износа или неправильной эксплуатации, ненадлежащего ремонта, произведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7. Передача объекта долевого строительства.

7.1. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

7.2. Предполагаемый срок получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию – **2 (второе) полугодие 2018 г. (до 30.11.2018 г.)**. Срок передачи участникам объекта долевого строительства в течение 3 (трех) месяцев от даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию (до 28.02.2019 г.) Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства, уведомив Участника долевого строительства об этом не позднее, чем за один месяц.

7.3. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

7.4. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, а также на часть земельного участка под многоквартирным домом соразмерно площади Объекта долевого строительства. Передача доли в праве собственности на общее имущество отдельным документом не оформляется.

7.5. Нежилые помещения (за исключением **технических помещений** : тепловой пункт, электрощитовая, повысительная насосная станция, машинное отделение лифта, вентиляционные камеры, лифтовая шахта; , подвал, технический этаж (чердак), **помещений общего пользования**: лестничные клетки, общие коридоры, лифтовые холлы, тамбуры в общедомовых подъездах жилого корпуса, вестибюль; **внутренних инженерных сетей** : электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, радиофикация, телевидение, телефонизация, пожарная сигнализация, кровля, лифты, бытовая и дождевая канализации) не входят в состав общего имущества Многоквартирного дома, в связи с этим право собственности на указанные помещения у Участника долевого строительства на основании настоящего Договора не возникает.

8. Односторонний отказ от исполнения Договора.

8.1. Участник долевого строительства и Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

8.2. В случае расторжения настоящего договора по инициативе Участника долевого строительства, при отсутствии виновных действий Застройщика, уплаченные Участником долевого строительства денежные средства в счет оплаты цены Договора, возвращаются с удержанием суммы фактически понесенных Застройщиком расходов, указанных в п. 3.1. настоящего договора, связанных с исполнением обязательств по данному договору до 12% от уплаченной Участником долевого строительства суммы в течение 90 (девяноста) дней со дня заключения соглашения о расторжении.

9. Уступка прав требований по Договору.

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору

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

9.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только с предварительного письменного согласия Застройщика с последующим предоставлением копии договора (соглашения) Застройщику в течение 3-х календарных дней с момента его государственной регистрации. Расходы по государственной регистрации такого договора (соглашения) несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

10. Заключительные положения.

10.1. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются нормами действующего законодательства Российской Федерации.

10.2. Все уведомления являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя курьером или заказным отправлением, с подтверждением получения. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 5 дней известить друг друга.

10.3. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров, при этом указанный способ разрешения споров рассматривается Сторонами как достижение соглашения о досудебном порядке его урегулирования. До направления искового заявления в суд предъявление письменной претензии другой Стороне является обязательным. Претензия должна быть рассмотрена и по ней должен быть дан ответ в течение 10-ти календарных дней со дня ее получения. В случае неурегулирования спорных вопросов в досудебном порядке, а также в случае отказа от проведения переговоров, неудовлетворении требований заинтересованной Стороны по существу, спор передается на разрешение в суд.

10.4. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах: по одному для каждой из Сторон, и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

10.5. Стороны обязуются не разглашать никакой информации, полученной ими от другой Стороны, являющейся коммерческой тайной или конфиденциальной, какому-либо третьему лицу и не будет использовать эту информацию самостоятельно, без предварительного письменного согласия другой Стороны. Стороны будут соблюдать высокую степень секретности во избежание разглашения или использования переданной конфиденциальной информации. Режим не разглашения информации, установленный настоящим пунктом, сохраняет свою силу и в случае реорганизации одной из Сторон в соответствии с гражданским законодательством. В случае ликвидации одной из Сторон в соответствии с гражданским законодательством, режим не разглашения информации, установленный настоящим пунктом, сохраняет свою силу до внесения записи о ликвидации в Единый государственный реестр юридических лиц.

10.6. Местом исполнения настоящего договора (обязательств по нему) является Прикубанский округ г. Краснодара.

Приложение № 1: **Расположение и планировка Объекта долевого строительства.**

Приложение № 2 : **Основные характеристики объекта капитального строительства**

БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик: ООО «ИНСИТИ» р/с 40702810600550004202 к/с 30101810900000000585 в филиале № 2351 ВТБ 24 (ПАО) в г. Краснодаре БИК 040349585

Директор ООО «ИНСИТИ» _____ А.А. Шадрин

Участник долевого строительства: _____

Основные характеристики объекта капитального строительства

О видах строящихся в рамках проекта строительства объектов капитального строительства, их местоположении и основных характеристиках	1	Вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства нежилое здание
	2	Субъект Российской Федерации Краснодарский край
	3	Вид населенного пункта город
	4	Наименование населенного пункта Краснодар
	5	Округ в населенном пункте Прикубанский
	6	Вид обозначения улицы улица
	7	Наименование улицы им. Кирилла Россинского
	8	Дом
	9	Литера 8/1
	10	Назначение объекта нежилое
	11	Минимальное количество этажей в объекте 1
	12	Максимальное количество этажей в объекте 1
	13	Общая площадь объекта 1220 кв. м.
	14	Материал наружных стен и каркаса объекта монолитный железобетон
	15	Материал перекрытий монолитный железобетон
	16	Класс энергоэффективности отсутствует
	17	Сейсмостойкость 7 баллов

Участник долевого строительства

Директор ООО «ИНСИТИ»

А.А. Шадрин