

**Договор №
участия в долевом строительстве**

г. Краснодар

« »

20 года

Общество с ограниченной ответственностью «КубаньКапиталСтрой», ОГРН 1152311010796, ИНН 2311194507, КПП 231101001, местонахождение юридического лица: РФ, г. Краснодар, ул. Дзержинского, 80/1, офис 402, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Нестеренко Владимира Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

ФИО, _____._____._____ года рождения, место рождения: _____, гражданство: _____, пол: _____, паспорт серии ____ № _____, выдан _____ г., код подразделения _____, место регистрации: _____,

именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и(или) с привлечением третьих лиц построить объект капитального строительства - «Жилой комплекс по пр. 1-й Лиговский в г. Краснодаре», на земельном участке площадью 9 999 кв.м. с кадастровым номером 23:43:0126007:23, расположенном по адресу: РФ, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд 1-й Лиговский (далее «Жилой комплекс») и, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, передать объект долевого строительства – квартиру в объекте капитального строительства, расположенный в Жилом комплексе (далее - «Объект», «Квартира») Участнику долевого строительства, 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 Жилого комплекса в эксплуатацию.

1.2. Застройщик осуществляет строительство указанного объекта капитального строительства на основании Разрешения на строительство № RU 23306000-_____ от _____ г., выданного Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар, на земельном участке, принадлежащем Застройщику на праве аренды в соответствии с договором от _____ г. об уступке прав и обязанностей по договору аренды № _____ от _____ г. земельного участка, находящегося в федеральной собственности, зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю _____ г. за № _____.

1.3. Объектом долевого строительства по настоящему договору является жилое помещение - Квартира:

Город Краснодар, улица проезд 1-й Лиговский

Этап строительства

Литер

Секция

Этаж

Проектный номер Квартиры

Количество комнат

Общая проектная площадь Квартиры (без учета площади балконов и лоджий) (кв.м.)

Проектная площадь балконов и лоджий (кв.м.)

Общая проектная площадь Квартиры с учетом понижающего коэффициента (0,5) площадей балконов и лоджий

Указанные выше площади, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ, могут отличаться от фактических площадей, определенных на основе данных технической инвентаризации.

Разница между проектной и фактической площадями Объекта соответствующим образом влияет на Цену договора: увеличивая или уменьшая ее, и фиксируется посредством подписания Акта сверки взаиморасчетов.

1.4. Окончательная площадь объекта долевого строительства указывается в акте приема-передачи. Местоположение Объекта в Жилом комплексе указано в Приложении № 1 к настоящему договору.

В случае если по окончании строительства площадь Объекта будет иметь расхождения с площадью, указанной в пункте 1.3. настоящего договора, производится перерасчет цены договора в порядке, предусмотренном пунктом 2.5.

1.5. Технические характеристики квартиры указаны в проектной декларации, размещенной в сети Интернет на сайте: www.жкусадьба.рф.

1.6. Застройщик гарантирует отсутствие обременений Объекта правами третьих лиц на дату заключения настоящего договора.

2. Цена договора

2.1. Цена договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства объекта, на момент заключения настоящего договора определяется в размере () рублей копеек, НДС не облагается.

2.2. Участник долевого строительства обязуется уплатить цену договора, указанную в п. 2.1., в течение 5 (пять) банковских дней с момента регистрации настоящего договора Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии.

Обязательства Участника долевого строительства по оплате цены договора считаются выполненными с момента поступления денежных средств, на расчетный счет Застройщика, в полном объеме.

2.3. Цена договора включает сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и вознаграждение Застройщика, которое определяется по окончании строительства по факту передачи Объекта Участнику долевого строительства.

Полученная по окончании строительства экономия остается в распоряжении Застройщика и включается в сумму его вознаграждения.

2.4. Стоимость одного квадратного метра площади Объекта составляет () рублей 00 копеек, НДС не облагается.

Цена договора, указанная в пункте 2.1, рассчитана посредством умножения Общей проектной площади Квартиры с учетом понижающего коэффициента площадей балконов и лоджий на стоимость одного квадратного метра, указанную в настоящем пункте.

2.5. Цена договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами и рассчитывается посредством умножения общей площади Объекта с учетом понижающего коэффициента площадей балконов и лоджий (по данным технической инвентаризации) на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 2.4. Договора.

Расчеты в связи с уточнением Цены договора производятся Сторонами до составления в отношении Объекта Акта приема-передачи, в течение 10 (десять) банковских дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов, путем перечисления денежных средств по указанным в настоящем договоре реквизитам банковских счетов Сторон.

2.6. При 100% оплате в порядке и сроки, указанные в пунктах 2.1. – 2.5. настоящего договора, цена договора является окончательной и не подлежит изменению.

Если Участник долевого строительства не оплатит в порядке и сроки, указанные в пунктах 2.1. – 2.5., цену договора в полном объеме, цена договора может изменяться (увеличиваться) Застройщиком, исходя из уровня рыночных цен, инфляции, изменения цен на энергоносители, строительные материалы, конструкции, услуги, прочие затраты, применяемые в строительстве, путем подписания дополнительного соглашения с Участником долевого строительства.

2.7. Участник долевого строительства, в течение трех рабочих дней с даты подписания настоящего договора, обязан за свой счет осуществить подготовку и сдачу в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю всех документов, необходимых и достаточных для его государственной регистрации.

3. Срок и порядок передачи Объекта Участнику долевого строительства

3.1. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию – _____ года.

3.2. Срок передачи объекта Участнику долевого строительства – не позднее _____ года.

Застройщик вправе ввести дом в эксплуатацию и передать Участнику долевого строительства объект в более ранний срок.

3.3. Срок строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома может быть изменен в случае внесения изменений в проектную документацию и проектную декларацию. В случае если строительство жилого 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.

3.4. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, при условии 100% выполнения Участником долевого строительства обязательств по финансированию (оплаты стоимости Объекта), Застройщик обязан передать Объект Участнику долевого строительства.

3.5. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по Акту приема-передачи.

Застройщик, не менее чем за 30 рабочих дней до даты передачи Объекта Участнику долевого строительства, обязан направить по почте заказным письмом с уведомлением (либо вручить его лично под расписку) Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства объекта и готовности к передаче Объекта.

3.6. Участник долевого строительства обязуется принять Объект в течение 10 рабочих дней после получения уведомления Застройщика или представить в этот же срок в письменной форме мотивированный отказ.

В случае неявки Участника долевого строительства для приема-передачи Объекта или немотивированного отказа от подписания Акта приема-передачи, Застройщик, по истечении одного месяца со дня, предусмотренного настоящим договором для передачи объекта Участнику, вправе составить односторонний Акт приема-передачи. При этом риск случайной гибели Объекта, все расходы по эксплуатации и по техническому обслуживанию общего имущества собственников жилья соразмерно его доле в общей собственности признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта.

3.7. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

3.8. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с договором, и подписания Акта приема-передачи.

3.9. Участник долевого строительства обязан за свой счет осуществить подготовку и передачу в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю всех документов, необходимых и достаточных для государственной регистрации права собственности на Объект и после получения Свидетельства о государственной регистрации права представить его копию Застройщику.

3.10. С момента передачи Объекта Участнику долевого строительства, обязанность по охране, бремя содержания объекта (в том числе расходы, связанные с эксплуатацией и техническим обслуживанием общего имущества), риск случайной гибели или повреждения, переходят к Участнику долевого строительства.

3.11. Участник долевого строительства дает Застройщику согласие на право избрания организации для управления, предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества Жилого комплекса.

3.12. Участник долевого строительства осведомлен о необходимости строительства объектов инженерной инфраструктуры для обеспечения Жилого комплекса энергоресурсами, водоснабжением, канализацией, в связи с чем, выражает свое согласие на раздел земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего договора, или выдел земельного участка из земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего договора, производимые в целях обеспечения строительства (реконструкции) объектов инженерной инфраструктуры.

Построенные объекты инженерной инфраструктуры поступают в общую долевую собственность участников долевого строительства.

3.13. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на изменение адреса земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего договора.

В случае изменения адреса земельного участка, новый адрес будет указываться в Акте приема-передачи квартиры после ввода дома в эксплуатацию.

4. Ответственность сторон

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или исполнившая их ненадлежащим образом, обязана уплатить другой стороне неустойки и возместить причиненные убытки, предусмотренные Федеральным законом РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ и Федеральным законом от 18.07.2006г. № 111-ФЗ.

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

4.3. За нарушение сроков оплаты Цены договора Застройщик вправе требовать от Участника долевого строительства уплаты неустойки в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка

Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.4. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Акта приема-передачи Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

5. Особые условия

5.1. Участник долевого строительства не вправе производить изменение планировки Объекта и фасада Жилого комплекса, замену конструкций и изменение назначения помещений до ввода Жилого комплекса в эксплуатацию и подписания передаточного акта.

5.2. Застройщик имеет право самостоятельно, в порядке, определенном нормативными актами Российской Федерации, без согласования с Участниками долевого строительства, решать вопросы об изменении проектных решений, замене материалов, конструкций.

5.3. 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.

5.4. Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на присоединение к долевому участию в строительстве дома иных участников.

5.5. Если Участник долевого строительства не внес платежи на условиях, предусмотренных, статьей 2 настоящего договора, или период нарушения срока их внесения составила более чем 2 (два) месяца, Застройщик вправе расторгнуть настоящий договор не ранее чем через 30 дней после письменного направления участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования.

5.6. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования, и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником предупреждения, либо при возврате почтового отправления, содержащего предупреждение, 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, по указанному в договоре почтовому адресу. Внесенные Участником долевого строительства по настоящему Договору денежные средства подлежат возврату Участнику долевого строительства в течение 10 банковских дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратится к Застройщику за получением финансовых средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, зачисляет возвращаемые финансовые средства в депозит нотариуса, о чем письменно уведомляет Участника долевого строительства.

5.7. При расторжении настоящего договора по инициативе Участника долевого строительства, фактически внесенные денежные средства возвращаются ему в течение двух месяцев, кроме случаев, указанных в пунктах 1 и 1.1 статьи 9 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», со дня подачи заявления о расторжении Договора.

5.8. Исполнение обязательств застройщика по настоящему Договору обеспечивается залогом в порядке, предусмотренном ст.ст.13-15 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.9. Любая из Сторон, изменившая в период действия настоящего договора почтовые или банковские реквизиты, обязана письменно сообщить о характере и содержании изменений другой Стороне.

5.10. Застройщик будет считаться надлежаще уведомившим Участника долевого строительства о наступивших изменениях с момента размещения сведений в сети Интернет на сайте по адресу: www.жкусальба.рф.

Участник, в целях уведомления Застройщика о наступивших изменениях, обязан направить в его адрес сообщение (заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо вручить его Застройщику лично). Участник самостоятельно в полном объеме несет риск нарушения порядка уведомления, предусмотренного настоящим пунктом.

Риск не получения корреспонденции при изменении почтовых реквизитов, при условии отсутствия уведомления об их изменении, несет Участник долевого строительства.

5.11. Денежные средства, уплачиваемые участниками долевого строительства по договору, подлежат использованию застройщиком только для строительства Жилого комплекса и (или) связанных с ним объектов недвижимости и инфраструктуры, в следующих целях:

1) строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание);

2) возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

3) возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным;

4) строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;

5) возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;

6) возмещение затрат в связи с заключением в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договора о развитии застроенной территории и исполнением обязательств по этому договору (за исключением затрат на строительство и (или) реконструкцию объектов социальной инфраструктуры), если строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется на земельных участках, предоставленных застройщику на основании этого договора и находящихся в границах такой застроенной территории;

7) возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории посредством строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры, если строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется на земельном участке, предоставленном застройщику для комплексного освоения в целях жилищного строительства, или земельных участках, образованных в границах земельного участка, предоставленного застройщику для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

5.12. Настоящий договор считается заключенным с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю и действует до исполнения обязательств по нему взятыми на себя Сторонами.

5.13. Государственная регистрация договора участия в долевом строительстве, соглашений об изменении или расторжении договора и прав собственности на передаваемый объект, иные обращения за государственной регистрацией производятся Участником долевого строительства за свой счет не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания вышеперечисленных документов, если иное не установлено настоящим договором.

5.14. 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.

5.15. Стороны пришли к соглашению, что залог в пользу Участника долевого строительства не будет распространяться на здания, строения и сооружения, возведенные на земельном участке, указанном п. 1.1. настоящего договора, за исключением объектов, поименованных в ст. 13 ФЗ 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».

5.16. В случае уступки прав Участником долевого строительства по настоящему договору третьему лицу, Участник долевого строительства обязан в 3-хдневный срок с даты государственной регистрации договора уступки письменно уведомить об этом Застройщика путем направления в адрес Застройщика оригинала зарегистрированного договора уступки.

Уступка Участником прав (требований) по настоящему договору допускается после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ.

6. Способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору

6.1. Исполнение Застройщиком обязательств по настоящему договору обеспечивается следующими способами:

6.1.1. С момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий Застройщику (залогодателю) на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

Указанным залогом обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика по договору:

1) возврат денежных средств, внесенных участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных федеральным законом и (или) договором;

2) уплата участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного

ненадлежащего исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с договором и (или) федеральными законами денежных средств.

6.1.2. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика, в соответствии с договором № _____ от _____ г., заключенным между Застройщиком и _____.

7. Гарантийный срок

7.1. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в его состав, составляет 5 лет. Гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Участнику долевого строительства.

7.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет 3 года. Принадлежность оборудования к технологическому и инженерному определяется проектной документацией.

7.3. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта и оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие их нормального износа, нарушений требований градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, произведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

8. Заключительные положения

8.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору считаются действительными, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими сторонами.

8.3. 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, спор подлежит рассмотрению в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

8.4. Участник дает согласие на обработку Застройщиком своих персональных данных, содержащихся в настоящем договоре, т.е. на совершение действий, предусмотренных п. 3 ч. 1 ст. 3 ФЗ РФ «О персональных данных» в целях заключения, исполнения настоящего договора

8.5. Настоящий договор составлен и подписан в 3 (три) экземплярах: по одному экземпляру - для Сторон, 1 экземпляр - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

Приложение: Приложение № 1 – План Квартиры.

9. Реквизиты Сторон:

Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью
«КубаньКапиталСтрой»**

Юридический адрес, местонахождение:

РФ, г. Краснодар, ул. Дзержинского, 80/1, офис 402,
350005

Тел: 8 (861) 245-25-52

ОГРН 1152311010796, ИНН 2311194507,

КПП 231101001

Р/с 40702810011140101555

Ростовский филиал № 2 ПАО «БИНБАНК»

БИК 046015055

К/с 30101810660150000055

Участник долевого строительства:

Генеральный директор

_____ В.А. Нестеренко

мп

