

**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 23:43:0126007:2372, расположенном по адресу: РФ, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. 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 23306000-4060/2-р от 6 мая 2015 г., выданного Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар, на земельном участке, принадлежащем Застройщику на праве аренды в соответствии с договором от 18.09.2015 г. об уступке прав и обязанностей по договору аренды № 01-09/118 от 20.11.2013 г. земельного участка, находящегося в федеральной собственности, зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 24 сентября 2015 г. за № 01/819/2015-1945.

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

<b>Город Краснодар, улица проезд 1-й Лиговский</b>	
Этап строительства	III
Литер	3
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.жккусадьба1.рф](http://www.жккусадьба1.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 00 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 – 2 квартал 2018 года.

**3.2.** Срок передачи объекта Участнику долевого строительства – не позднее 31 октября 2018 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 долевого 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.жкусальба1.рф](http://www.жкусальба1.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 соответствии с 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».

**5.12.** 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 № 280001/15/04031/9320002 от 05.11.2015 г., заключенным между Застройщиком и Обществом с ограниченной ответственностью страховое общество «Верна».

## **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, 350000

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

## План квартиры №

### Технические характеристики Квартиры

Объект долевого строительства – квартира; назначение – жилое; расположен в трехэтажном, четырехсекционном, жилом здании, общей ориентировочной площадью кв.м.; сейсмостойкость здания – 7 баллов; класс энергоэффективности здания – D - нормальный.

Поэтажные перекрытия – монолитные, железобетонные. Ограждающие конструкции – керамзитобетонные блоки, облицованные утеплителем (каменной ватой). Межкомнатные перегородки – керамзитобетонные блоки, кирпич глиняный.

Внутренняя отделка квартир: устройство цементно-песчаной стяжки на полу; отделка стен – гипсовая штукатурка; окна – блоки из ПВХ профиля, лоджия остекляется; высота потолков не менее 2,70 м.; двери: входная - металлическая, установка межкомнатных не предусмотрена; установка приборов учета электроэнергии и вводных автоматов номиналом 40 А, в квартире предусмотрена электропроводка (в объеме, необходимом для установки одного выключателя и одной розетки); отопление и горячее водоснабжение - газовая котельная, трубы, радиаторы, система коллекторного типа; водоснабжение центральное, ввод в жилое помещение, разводка по квартире не предусмотрена, установка приборов учета; канализация центральная, ввод в жилое помещение; наличие сантехники и кухонной плиты не предусмотрено.

**Застройщик: ООО «КубаньКапиталСтрой»**

**Участник долевого строительства:**

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ В.А. Нестеренко

МП