

# Договор долевого строительства №

г. Краснодар

« » 2016г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Нефтестройиндустрия-Юг»,** именуемое в дальнейшем "**Застройщик**", в лице генерального директора Ушакова Геннадия Тимофеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и , именуемый(ая) в дальнейшем "**Участник долевого строительства**", с другой стороны, вместе именуемые "**Стороны**", заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. Правовое обоснование договора.

1.1. Договор заключен в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", Гражданским кодексом Российской Федерации.

1.2. Основанием для заключения настоящего договора является: разрешение на строительство N RU 23306000-3147р от 20.12.2013г., выдано Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования г. Краснодар, разрешающие строительство 17-ти этажного с техподвалом и техническим чердаком двухсекционного 160-ти квартирного жилого дома Литер 3, на земельном участке, площадью 17422 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0139096:2, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства многоэтажных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, по пр. им Репина, 3/1, Литер «3», в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара, (договор аренды земельного участка № 7700001452 от 20.10.2009г.. дополнительное соглашение от 17.01.2012г., соглашение об изменении лиц в обязательстве от 15.08.2011г., соглашение об изменении лиц в обязательстве от 20.02.2012г.).

1.3. Размещение информации о строительстве осуществлено в виде проектной декларации, на сайте <http://www.neftestroy.ru>.

## 2. Предмет договора.

2.1. «Застройщик» привлекает «Участника долевого строительства» к финансированию строительства «Объекта».

Объектом долевого строительства является:       комнатная квартира №       , на        этаже, проектной общей площадью        м<sup>2</sup> (в том числе балкон – 2,14 м<sup>2</sup>), проектной жилой площадью        м<sup>2</sup>, **Блок-секция -       , Литер 3, Краснодарский край, г. Краснодар, пр. им. Репина, 3/1** в Прикубанском внутригородском округе, на земельном участке площадью 17422 м<sup>2</sup>, с кадастровым номером 23:43:0139096:2, далее - **«Квартира»**.

Проектная площадь «Квартиры» является ориентировочной, окончательная площадь «Квартиры» определяется после ввода «Объекта» в эксплуатацию по данным технической инвентаризации и указывается в акте приема передачи. Местоположение «Квартиры» на плане дома указано в **Приложении № 1** к настоящему договору, являющемся его неотъемлемой частью. Номер «Квартиры» является проектным и может изменяться после внесения уточнений и изменений в проект Объекта, но не по инициативе Застройщика», а в соответствии с требованиями проектных и других контролирующих организаций.

По окончании строительства и сдачи объекта в эксплуатацию «Квартира» передается «Участнику долевого строительства» без отделки. «Квартира» характеризуется следующими параметрами:

- Входная дверь - металлическая;
- окна и балконные двери выполнены из ПВХ профиля, с однокамерным стеклопакетом;
- полы – цементно-песчаная стяжка;
- стены - улучшенная штукатурка гипсовыми смесями;
- система отопления - радиаторы стальные, с подводкой металлопластиковых труб в конструкции пола; с установкой теплового счетчика на систему отопления квартиры.

- система вентиляции – устройство приточно-вытяжной вентиляции с естественным побуждением. Удаление воздуха предусмотрено из помещений санузлов и кухонь через воздухопроводы. Приток воздуха в помещения квартир неорганизованный, через регулируемые фрамуги в оконных проёмах.
- система водоснабжения - подводка к водоразборным приборам пластиковая, проложенная по стене, с установкой приборов учета горячей и холодной воды; в ванной без установки полотенцесушителя;
- канализация – стояки из пластиковых труб;
- система электроснабжения - устройство и разводка электропроводки от квартирного электрощита с установкой арматуры (розеток, выключателей, согласно проекта);
- система радиофикации (радиоточка);
- централизованная телефонизация и внешняя антенна (коридорный щит);
- противопожарная система - сигнализация.

В счет вносимых «Участником долевого строительства» финансовых средств «Застройщик» осуществляет расходы, связанные:

- со строительством (созданием) «Объекта» долевого строительства, согласно утвержденной проектно-сметной, технической документации и вводом его в эксплуатацию (включая общее имущество);
- со строительством и реконструкцией инженерной инфраструктуры, обеспечивающей функционирование «Объекта», согласно технических условий, выданных эксплуатирующими службами;
- с работами по освоению и инженерной подготовке земельного участка, отведенного под строительство «Объекта» и вводом его в эксплуатацию;
- с оформлением проектной, технической, правовой и иной документации, связанной со строительством «Объекта» и инженерных сетей к нему;
- с благоустройством территории, отведенной под строительство «Объекта»;
- с работами по инженерному оборудованию, переносу и строительству инженерных сетей, обеспечивающих функционирование «Объекта»;
- с финансовыми затратами по приобретению прав на земельный участок, существующих строений и инженерных коммуникаций, расположенных на нем;
- с затратами застройщика на рекламу;
- с иными затратами «Застройщика», необходимыми для создания и ввода в эксплуатацию «Объекта».

### **3. Цена договора.**

3.1. «Участник долевого строительства» передает финансовые средства за «Квартиру» «Застройщику».

**3.2. Общая цена договора составляет ( ) рублей, является фиксированной и неизменной. Цена настоящего договора определена, как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта в размере ( ) рублей, а также денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере **2 000 умноженное на кв.м. ( ) рублей.****

3.3. Внесение финансовых средств производится в следующие сроки:

- до «» **201г.** в сумме ( ) **рублей.**

При невнесении финансовых средств в установленный срок, следующей датой внесения финансовых средств считается 3 (третий) день от установленной даты платежа. В случае трехкратного нарушения срока внесения финансовых средств, «Застройщик» имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор и в течение десяти рабочих дней возратить «Участнику долевого строительства» фактически внесенные финансовые средства. 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».

### **4. Обязательства «Застройщика».**

4.1. «Застройщик» обязуется ввести в эксплуатацию «Объект» в первом полугодии 2019 года, до 30.06.2019 года.

4.2. «Застройщик» по акту приема-передачи передает «Участнику долевого строительства»

«Квартиру» в течение трех месяцев с даты ввода «Объекта» в эксплуатацию.

«Застройщик» вправе ввести «Объект» в эксплуатацию и передать «Квартиру» «Участнику долевого строительства» в более ранний срок.

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 жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, «Застройщик» не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить «Участнику долевого строительства» соответствующую информацию и предложение об изменении условий договора. «Участник долевого строительства» обязан в десятидневный срок с момента получения предложения рассмотреть его и направить в адрес «Застройщика» письменный ответ (заказным письмом с описью вложения). В случае неполучения ответа на направленную информацию от «Участника долевого строительства» в установленный срок, «Застройщик» считает, что согласие на предложение со стороны «Участника долевого строительства» получено.

4.3. «Застройщик» гарантирует, что:

4.3.1. «Квартира», указанная в п. 2.1 настоящего Договора, относится к доле «Участника долевого строительства».

4.3.2. Консолидацию и управление собственных и привлеченных финансовых средств, необходимых для финансирования строительства «Объекта».

Под консолидацией средств понимается: объединение финансовых вложений, необходимых для инвестирования строительства «Объекта».

4.4. «Застройщик» обязуется информировать «Участника долевого строительства», в случае обращения последнего, по сведениям о выполненных этапах строительства «Объекта».

4.5. Возлагает на себя гарантийные обязательства по «Объекту» на срок 5 (пять) лет с даты ввода «Объекта» в эксплуатацию, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого «Участнику долевого строительства» Объекта долевого строительства, устанавливается сроком на три года, за исключением случаев, когда изготовителем установлен меньший гарантийный срок эксплуатации оборудования и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. В случае, если изготовителем установлен гарантийный срок эксплуатации оборудования меньше, чем предусмотрено настоящим пунктом договора, застройщик несет гарантийные обязательства в пределах гарантийного срока, установленного изготовителем.

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

4.6. Передаваемая «Участнику долевого строительства» «Квартира» должна соответствовать техническим требованиям, проектной документации и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

4.7. Передача «Объекта» «Застройщиком» и принятие его «Участником долевого строительства» осуществляется по передаточному акту, подписываемому сторонами.

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

4.9. Обязательства «Застройщика» считаются исполненными с момента подписания «Сторонами» акта о передаче «Квартиры» (объекта долевого строительства).

## **5. Обязательства «Участника долевого строительства».**

«Участник долевого строительства»:

5.1. Обеспечивает своевременное финансирование строительства «Объекта», указанного в 2.1 настоящего Договора, в объеме, определяемом п. 3.2 настоящего Договора.

5.2. В случае досрочной сдачи Объекта в эксплуатацию, «Участник долевого строительства»

обязуется завершить финансирование строительства Объекта в полном объеме, указанном в п.3.2, п.3.3., за 10 (десять) рабочих дней до подписания акта о вводе Объекта в эксплуатацию, о чем «Застройщик» письменно уведомляет «Участника долевого строительства».

5.3. Осуществляет расчет с «Застройщиком» средствами по финансированию строительства «Объекта» в порядке и сроки, указанные в п. 3.3, настоящего Договора.

5.4. Несет в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией договора долевого участия и права собственности на «Квартиру», получаемую в результате финансирования строительства «Объекта», в государственном органе регистрации прав. «Участник долевого строительства», в течение трех рабочих дней с момента подписания настоящего договора долевого строительства, обязуется предоставить представителю «Застройщика» заверенное нотариусом согласие супруги или супруга на заключение договора долевого строительства, а в случае расторжения брака предоставить заверенное нотариусом свидетельство о расторжении брака. Так же, «Участник долевого строительства» обязуется предоставить заверенную нотариусом доверенность на представителя «Застройщика», необходимую для регистрации договора долевого участия в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

5.5. С момента передачи жилого дома, в котором расположена указанная в п. 2.1 настоящего Договора «Квартира», в управление и/или на баланс эксплуатирующей организации обязуется нести расходы по эксплуатации «Квартиры» и общего имущества многоквартирного дома на основании действующих расценок; подписать с организацией, принявшей дом на баланс или во временное управление, соглашение о долевом участии в содержании и ремонте общедолевого имущества, техническом обслуживании дома и придомовой территории. После сдачи Объекта в эксплуатацию, до момента оформления права собственности на «Квартиру», указанную в п. 2.1 настоящего Договора, обязуется осуществлять предварительную (за календарный квартал) оплату расходов по техническому обслуживанию дома, эксплуатационные и коммунальные услуги, исходя из среднегородских расчетных ставок на расчетный счет жилищной организации, принявшей дом на баланс или во временное управление. Устранение Застройщиком замечаний, недостатков по заявлению «Участника долевого строительства» не снимает с последнего обязанностей по оплате за использованные коммунальные услуги и расходы по эксплуатации управляющей компании за «Квартиру».

В случае, если ввод жилого дома в эксплуатацию производится в период отопительного сезона, Участник долевого строительства несет расходы на отопление «Квартиры» и общего имущества многоквартирного дома с момента завершения пусконаладочных работ и выдачи инспектирующим органом по надзору за тепловыми установками и сетями разрешения на допуск в эксплуатацию энергоустановок по постоянной схеме.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме (в том числе: на вспомогательные технические помещения с узлами учета, лестничные марши, площадки, технический подвал, тех.чердак, лифтовые шахты, лестнично-лифтовый холл, внутридомовые и внутриплощадочные инженерные сети), которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на квартиру. Собственник несет бремя содержания квартиры, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

5.6. Присутствует при всех мероприятиях, требующих личного участия «Участника долевого строительства». Подписывает все необходимые документы, требующиеся для оформления права долевого участия (переуступки), собственности на вышеназванные «Квартиры».

5.7. «Участник долевого строительства» обязуется принять «Объект» в течение двадцати дней после уведомления «Застройщиком» о вводе дома 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 акта в указанный срок, «Объект» считается переданным «Участнику долевого строительства», а «Застройщик» исполнившим свои обязательства по договору. При этом «Застройщиком» составляется односторонний акт передачи «Объекта» долевого строительства. После чего риск случайной гибели «Объекта» признается перешедшим к «Участнику долевого строительства».

5.8. «Участник долевого строительства» после получения «Квартиры» по акту приема -передачи самостоятельно определяет её целевое использование (как для личных, семейных, домашних нужд

либо для осуществления предпринимательской, либо иной коммерческой деятельности).

5.9. Обязательства «Участника долевого строительства» считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме финансовых средств и подписания с «Застройщиком» акта приема - передачи «Квартиры» по настоящему договору долевого строительства.

5.10. «Участник долевого строительства», одновременно с подписанием акта приема – передачи на «Объект» долевого строительства, обязуется компенсировать «Застройщику» расходы на изготовление технической документации на многоквартирный дом, «Объект» долевого строительства, в том числе технический план, кадастровый паспорт, технический паспорт. Подлежат компенсации фактически понесенные «Застройщиком» расходы, распределенные между участниками долевого строительства в равных долях. После оплаты «Участником долевого строительства» указанных расходов, «Застройщик» передает «Участнику долевого строительства» техническую документацию, необходимую для оформления права собственности на «Объект» долевого строительства. Настоящий пункт применяется, в случае, если действующим законодательством установлено соответствующее требование, регламентирующее порядок оформления «Участником долевого строительства» права собственности на объект долевого строительства.

## **6. Ответственность сторон.**

6.1. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации, действующим на момент возникновения претензий.

6.2. «Сторона», нарушившая свои обязательства по настоящему Договору или в связи с ним, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые отвечает другая «Сторона» либо «Стороны».

6.3. Настоящий Договор может быть расторгнут «Участником долевого строительства» в одностороннем порядке, если:

- «Застройщик» нарушил установленный настоящим договором срок передачи «Квартиры» «Участнику долевого строительства» на два месяца.

6.4. Настоящий Договор может быть расторгнут «Участником долевого строительства» в судебном порядке, если:

- «Застройщик» прекратил или приостановил строительство «Объекта» при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок «Объект» не будет передан «Участнику долевого строительства».

6.5. Во всех случаях, перечисленных в п.п. 6.3, 6.4 настоящего Договора, «Застройщик» обязан вернуть «Участнику долевого строительства» денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в соответствии с действующим законодательством на момент их возникновения.

6.6. В случае, если «Объект» построен (создан) «Застройщиком» с отступлением от условий договора, приведшим к ухудшению качества «Объекта», или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, «Участник долевого строительства» по своему выбору имеет право потребовать от «Застройщика»:

- безвозмездного устранения недостатков в срок, установленный техническими регламентами для вида работ, которые необходимо произвести для устранения недостатков. Срок определяется с даты письменного обращения «Участника долевого строительства» к «Застройщику»;

- возмещения собственных расходов на устранение выявленных недостатков путем соразмерного уменьшения цены договора.

6.7. В части, не оговоренной в настоящей статье, «Стороны» несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## **7. Обстоятельства непреодолимой силы.**

7.1. Стороны по настоящему договору освобождаются от ответственности за невыполнение взятых на себя обязательств, если это вызвано наступлением форс-мажорных обстоятельств. Наступление форс-мажорных обстоятельств, приостанавливает исполнение сторонами обязательств по договору. К форс-мажорным обстоятельствам относятся

стихийные бедствия (наводнения, землетрясения и др.) и общественные события (военные действия, смена государственного строя)

7.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

7.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, обязана не позднее 10 (десяти) рабочих дней сообщить другой Стороне в письменной форме о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

7.4. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает «Сторону» права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

## **8. Особые условия.**

8.1. «Участник долевого строительства» не вправе производить изменения планировки объекта и фасада дома, замены конструкций и назначения помещений.

8.2. Состав общего имущества дома, которое будет находиться в общей долевой собственности «Участников долевого строительства» после сдачи «Объекта» в эксплуатацию, указан в проектной декларации.

8.3. «Участник долевого строительства» данным договором дает свое согласие на передачу Объекта эксплуатирующей организации для управления комплексом недвижимого имущества многоквартирного дома, определяемой Застройщиком.

8.4. «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, функционального назначения обособленных нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного жилого дома, за исключением «Квартиры» (являющейся предметом настоящего договора).

8.5. «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.

8.6. «Участник долевого строительства» данным договором подтверждает свое согласие на присоединение к долевому участию в строительстве дома иных участников.

8.7. В случае, если по окончании строительства по данным технической инвентаризации площадь «Объекта» будет иметь расхождение с площадью, указанной в пункте 2.1. настоящего договора, перерасчет цены договора не производится.

8.8. Оставшиеся в ходе создания «Объекта» в распоряжении «Застройщика» неиспользованные денежные средства, считаются дополнительным вознаграждением «Застройщика» по данному договору.

8.9. 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 в семидневный срок сообщить новые почтовые реквизиты другой стороне в письменном виде.

8.10. Настоящий договор считается заключенным с момента государственной регистрации в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

Государственная регистрация договора участия в долевом строительстве, соглашений об изменении или расторжении договора и прав собственности на передаваемый объект производится «Участником долевого строительства» за свой счет.

## **9. Заключительные положения.**

9.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться «Сторонами» путем переговоров. Если «Стороны» не могут прийти к соглашению в течение 2 (двух) месяцев с момента возникновения спора,

каждая «Сторона» имеет право передать спор на рассмотрение в суд общей юрисдикции по месту нахождения Застройщика.

9.1. Если Сторона в связи с исполнением своего обязательства по настоящему Договору получила от другой Стороны информацию о новых решениях или технических знаниях, в том числе не защищаемых законом, а также сведения, которые могут рассматриваться как коммерческая тайна согласно статье 139 Гражданского кодекса РФ, Сторона, получившая такую информацию, не вправе сообщать ее третьим лицам, без письменного согласия другой Стороны.

9.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями «Сторон» и зарегистрированы в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

9.4. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка «Сторон», противоречащие условиям настоящего Договора, утрачивают силу и не могут использоваться «Сторонами» в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста Договора.

9.5. Настоящий Договор составлен на **7 (семи)** листах в трех подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны и один экземпляр для органа регистрации прав. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

## 10. Реквизиты и подписи сторон

**«Застройщик»:**

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Нефтестройиндустрия-Юг» (ООО «НСИ-Юг»)**

350004, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Каляева, 1/4

ИНН 2310133597 КПП 230801001 ОГРН 1082310017184

р/с 407 02 810 526 020 004 204

БИК 046015207

ФИЛИАЛ "РОСТОВСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК" Г.РОСТОВ-НА-ДОНУ

к/с 301 01 810 500 000 000 207

тел. 259-20-88, 259-20-66

Генеральный директор \_\_\_\_\_ **Г.Т. Ушаков**

**«Участник долевого строительства»:**

\_\_\_\_\_  
Дата рождения: \_\_\_\_\_ г. Пол \_\_\_\_\_.

Место рождения: \_\_\_\_\_

Паспорт: \_\_\_\_\_

Выдан: \_\_\_\_\_

Дата выдачи: \_\_\_\_\_

Код подразделения: \_\_\_\_\_

Зарегистрирован: \_\_\_\_\_

Почтовый адрес: \_\_\_\_\_

Контактный телефон: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Подпись)