

Договор участия в долевом строительстве № Л1-_____/_____

г. Краснодар

_____ года

Общество с ограниченной ответственностью «Строй Премьер» (ИНН 2308207788, ОГРН 1142308003089), в лице Директора Смирнова Олега Иннокентьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

Гражданин РФ – _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», руководствуясь положениями Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», 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 других лиц построить (создать) объект, указанный в п. 1.2. настоящего договора (далее – «дом, многоквартирный жилой дом») и после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию передать объект долевого строительства, указанный в п. 1.3 настоящего договора (далее – «объект долевого строительства»), Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить в предусмотренный настоящим договором срок обусловленную договором цену и принять в установленном договором порядке объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

1.2. Основные характеристики объекта (многоквартирного жилого дома):

Наименование объекта	Многоквартирные жилые дома по ул. Душистая в г. Краснодаре
Адрес земельного участка, на котором расположен объект	Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Душистая, 30
Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект	23:43:0108020:6116
Общая площадь земельного участка, на котором расположен объект	12 792 кв.м.
Вид объекта	Многоквартирный жилой дом
Адрес объекта	Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Душистая, 30
Строительный литер объекта	1
Назначение объекта	Жилое
Этажность объекта (с учетом подземных этажей)	8
Этажность объекта (без учета подземных этажей)	7
Общая площадь объекта	7 155,27 кв. м.
Материал наружных стен объекта	- монолит ж/б, утеплитель, воздушная прослойка, облицовочный кирпич - газоблок, облицовочный кирпич
Материал каркаса объекта	Монолитный железобетон
Материал поэтажных перекрытий объекта	Монолитный железобетон
Класс энергоэффективности	Класс С – нормальный
Сейсмостойкость	7 баллов
Сведения об объектах социальной инфраструктуры, затраты на строительство, реконструкцию, на уплату процентов по целевым кредитам на строительство, реконструкцию которых возмещаются частично или полностью за счет денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства	Объекты социальной инфраструктуры, затраты на строительство, реконструкцию, на уплату процентов по целевым кредитам на строительство, реконструкцию которых возмещаются частично или полностью за счет денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства, отсутствуют.

1.3. Основные характеристики объекта долевого строительства:

Наименование объекта долевого строительства	Квартира
Назначение объекта долевого строительства	Жилое
Строительный адрес объекта долевого строительства	Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Душистая, 30, Литер 1
Строительный номер объекта долевого	

строительства		
Подъезд, в котором расположен объект долевого строительства		
Этаж, на котором расположен объект долевого строительства		
Количество комнат объекта долевого строительства		
Виды и проектные площади частей объекта долевого строительства (без учета балкона/лоджии)	Виды частей объекта долевого строительства	Проектные площади частей объекта долевого строительства
	Жилая комната	
	Жилая комната	
	Кухня	
Проектная площадь балкона/лоджии (с понижающим коэффициентом 0,3/0,5)		
Жилая проектная площадь объекта долевого строительства		
Общая проектная площадь объекта долевого строительства (без учета проектной площади балконов и лоджий с понижающим коэффициентом 0,3/0,5)		
Общая проектная площадь объекта долевого строительства (с учетом проектной площади балконов и лоджий с понижающим коэффициентом 0,3/0,5)		
Местоположение объекта долевого строительства	Местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемого) объекта и расположение по отношению друг к другу частей объекта долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) указано в Приложении № 1 к настоящему договору, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.	
Технические характеристики объекта долевого строительства	<ul style="list-style-type: none"> • полы: сухая стяжка; • стены: оштукатуривание (кроме санузла и потолков); • межкомнатные перегородки: ГКЛ; • потолки: без оштукатуривания; • входные двери: металлические; • межкомнатные двери: отсутствуют; • окна: металлопластиковые; • остекление балконов имеется на 6-м и 7-м этажах (кроме квартир «СМАРТ»); • комплектующие: водомерные и электрические счетчики, теплосчетчики; • наличие систем электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, канализации. 	

1.4. Указанные в п. 1.3. настоящего договора проектные площади объекта долевого строительства, являются расчетными согласно проектной документации. Окончательная площадь объекта долевого строительства определяется после ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию по данным органа технической инвентаризации и указывается в акте приема-передачи объекта долевого строительства. При этом независимо от фактической площади объекта долевого строительства по данным органа технической инвентаризации условия договора в части размера цены договора, установленного разделом 2 настоящего договора, остаются без изменения.

1.5. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на дату заключения настоящего Договора права на Объект долевого строительства никому не переданы, не заложены, предметом судебного спора не являются.

2. Цена договора

2.1. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства объекта долевого строительства, определяется в размере – _____ рублей.

2.2. Участник долевого строительства обязуется произвести полную оплату цены договора, указанной в п. 2.1. настоящего договора, путем внесения в кассу и/или перечисления на расчетный счет Застройщика денежных средств в следующем порядке:

• _____ рублей – уплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств в течение 5 (пяти) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

Сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Жилого дома включает сумму денежных средств, направленных на:

- строительство (создание) Жилого дома в соответствии с проектной документацией и (или) возмещение затрат на его строительство (создание);
- возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, прав на земельный участок;
- возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Жилого дома, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;
- строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения;
- возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения;
- возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории;
- возмещение затрат застройщика в соответствии со сметой расходов.

2.3. Стороны согласовывают, что цена настоящего договора может меняться в зависимости от стоимости неоплаченной площади объекта долевого строительства. Такая стоимость устанавливается Застройщиком исходя из уровня инфляции и изменения цен на энергоносители, строительные материалы, конструкции, услуги, прочие затраты, применяемые в строительстве. Изменение стоимости неоплаченной площади подлежит изменению по обоюдному согласию, путем заключения дополнительного соглашения к настоящему договору. Оплаченная Участником долевого строительства часть цены договора (площади) перерасчету не подлежит.

2.4. С письменного согласия Застройщика, расчеты по настоящему договору могут производиться любыми иными не запрещенными действующим законодательством РФ способами.

3. Гарантийный срок

3.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

3.2. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

3.3. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства (включая установленное оборудование), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей (включая установленное оборудование), нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации (неправильной эксплуатации) либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

3.4. В случае если объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков Застройщиком, самостоятельно или с привлечением иных лиц, в шестидесятидневный срок с момента уведомления его Участником долевого строительства об этих недостатках.

В случае если Застройщик в установленный настоящим договором срок не устранил указанные недостатки, то Участник долевого строительства, по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) соразмерного уменьшения цены договора;
- 2) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

4. Срок и порядок передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства

4.1. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию – **4-й квартал 2016 года**. Срок передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – **1-й квартал 2017 года**.

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

Срок строительства и получения разрешения на ввод дома может быть изменен в случае внесения изменений в проектную документацию и проектную декларацию. В случае если строительство (создание) 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 договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Участник долевого строительства обязан в 10-дневный срок с момента получения предложения рассмотреть его и дать ответ.

4.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома, при условии полного выполнения Участником долевого строительства обязательств по уплате цены договора (финансированию), Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства в степени готовности определённой в п. 1.3 настоящего договора.

4.3. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по передаточному акту, подписываемому сторонами.

4.4. Участник долевого строительства обязуется принять объект долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней после уведомления Застройщика 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 долевого строительства или немотивированного отказа от подписания акта в указанный срок, объект долевого строительства считается переданным Участнику долевого строительства, а Застройщик – исполнившим свои обязательства по договору.

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

5. Ответственность сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе, Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.2. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых в данных условиях обстоятельств, возникших после заключения настоящего договора. К форс-мажорным обстоятельствам относятся: действия стихийных природных явлений, техногенные катастрофы, террористические акты, военные действия, запреты компетентных государственных органов на проведение строительных работ на Объекте, издание правовых актов органами государственной власти и муниципальными органами, изменение налогового законодательства, изменения ставок рефинансирования Центрального банка, и другие обстоятельства, носящие чрезвычайный и непреодолимый характер и 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. Особые условия

6.1. Застройщик гарантирует, что права требования на объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего договора, на дату подписания настоящего договора и на момент государственной регистрации настоящего договора не заложены, в споре и под арестом/запрещением не состоят; Застройщик обязуется передать объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего договора, свободным от прав и притязаний третьих лиц.

6.2. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) с момента государственной регистрации настоящего договора земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности и предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома, указанного в п. 1.1. настоящего договора, будет считаться находящимся в залоге у участников долевого строительства (залогодержателей).

6.3. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по настоящему договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства по настоящему договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства со страховой организацией – Общество с ограниченной ответственностью Страховое общество «ВЕРНА» (Лицензия на осуществление страхования СИ № 3245 от 17 сентября 2015 года выдана Центральным Банком Российской Федерации (Банком России).

На момент заключения Договора условия страхования по вышеуказанному договору страхования гражданской ответственности Застройщика доведены до сведения Участника долевого строительства.

6.4. Участник долевого строительства не вправе производить изменения планировки объекта долевого

строительства и фасада дома, замены конструкций и назначения помещений до ввода дома в эксплуатацию и подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства.

6.5. Состав общего имущества дома, которое будет находиться в общей долевой собственности Участников долевого строительства, указан в проектной декларации.

6.6. Участник долевого строительства обязуется в порядке, установленном действующим законодательством РФ, выбрать один из способов управления домом, в том числе рассмотреть возможность создания и государственной регистрации товарищества собственников жилья в строящемся доме.

Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства, дает согласие на то, что после завершения строительства дома, подводящие инженерные сети к дому (теплотрасса, электрические кабели, кабели связи, сети водоснабжения и канализации и т.д.) будут переданы эксплуатирующим организациям.

6.7. Застройщик имеет право самостоятельно в порядке, определенном нормативными актами Российской Федерации, без согласования с Участником долевого строительства, решать вопросы об изменении используемых при строительстве объекта материалов, конструкций, за исключением объекта долевого строительства, являющегося предметом настоящего договора и назначения обособленных нежилых помещений.

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

6.9. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на присоединение к долевому участию в строительстве дома иных участников долевого строительства.

6.10. В случае если по окончании строительства по данным технической инвентаризации площадь Объекта будет иметь расхождения с площадью, указанной в пункте 1.2 настоящего договора, перерасчет цены договора не производится.

6.11. Денежные средства, оставшиеся в распоряжении Застройщика по окончании строительства дома в соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между сторонами (излишние и/или неиспользованные средства), определяются в качестве денежных средств на оплату услуг Застройщика и вознаграждения Застройщика.

6.12. Участник долевого строительства обязан в письменной форме уведомить Застройщика об изменении его персональных данных и иных реквизитов, указанных в настоящем договоре (адреса, паспортных данных и т.д.) в течение 3-х (трех) рабочих дней с момента наступления соответствующих изменений. В случае неуведомления Участником долевого строительства об изменении своих персональных данных и иных реквизитов, Застройщик направляет уведомления по реквизитам Участника долевого строительства, указанным в настоящем договоре; уведомление Участника долевого строительства по таким реквизитам считается надлежащим.

6.13. Денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по договору для строительства дома расходуются Застройщиком в порядке, установленном настоящим договором и действующим законодательством РФ.

6.14. Настоящий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю (внесения записи в Единый государственный реестр прав).

6.15. Изменение либо прекращение настоящего договора ранее момента полного исполнения Сторонами предусмотренных в нем обязательств возможно по соглашению сторон, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

7. Уступка прав по договору

7.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору третьему лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены договора с письменного согласия Застройщика.

7.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены договора Застройщику (полностью или в части) уступка Участником долевого строительства прав требований по договору третьему лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации соответствующих изменений несет Участник долевого строительства и (или) Новый участник долевого строительства.

7.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается после государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи.

7.4. Участник долевого строительства (Цедент) обязан уведомить Застройщика об уступке права требования (цессии) по настоящему договору Новому участнику долевого строительства (Цессионарий) в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки права требования (цессии), заключенного между Участником долевого строительства и Новым участником долевого строительства, путем направления одного экземпляра оригинала договора уступки права требования (цессии) Застройщику.

7.5. В случае невыполнения Участником долевого строительства требований п. 7.4. настоящего договора передача Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства считается надлежащим выполнением Застройщиком своей обязанности по передаче объекта долевого строительства по настоящему договору.

8. Заключительные положения

8.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ и Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8.2. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

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 календарных дней с даты получения претензии. В случае не достижения соглашения, спор подлежит рассмотрению в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

8.4. Настоящий договор составлен и подписан в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один – для Застройщика, один – для Участника долевого строительства, один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

9. Реквизиты и печать Застройщика, подписи Сторон:

Застройщик:

ООО «Строй Премьер»

ИНН 2308207788, КПП 230901001, ОГРН 1142308003089

Юридический адрес: 350033, г. Краснодар, ул. Ставропольская, д. 5/Б
р/с № 40702810826180000767

в Филиале «Ростовский» АО «АЛЬФА-БАНК»

(ИНН 7728168971, ОГРН 1027700067328)

БИК 046015207

к/с № 30101810500000000207

ОТДЕЛЕНИЕ РОСТОВ-НА-ДОНУ

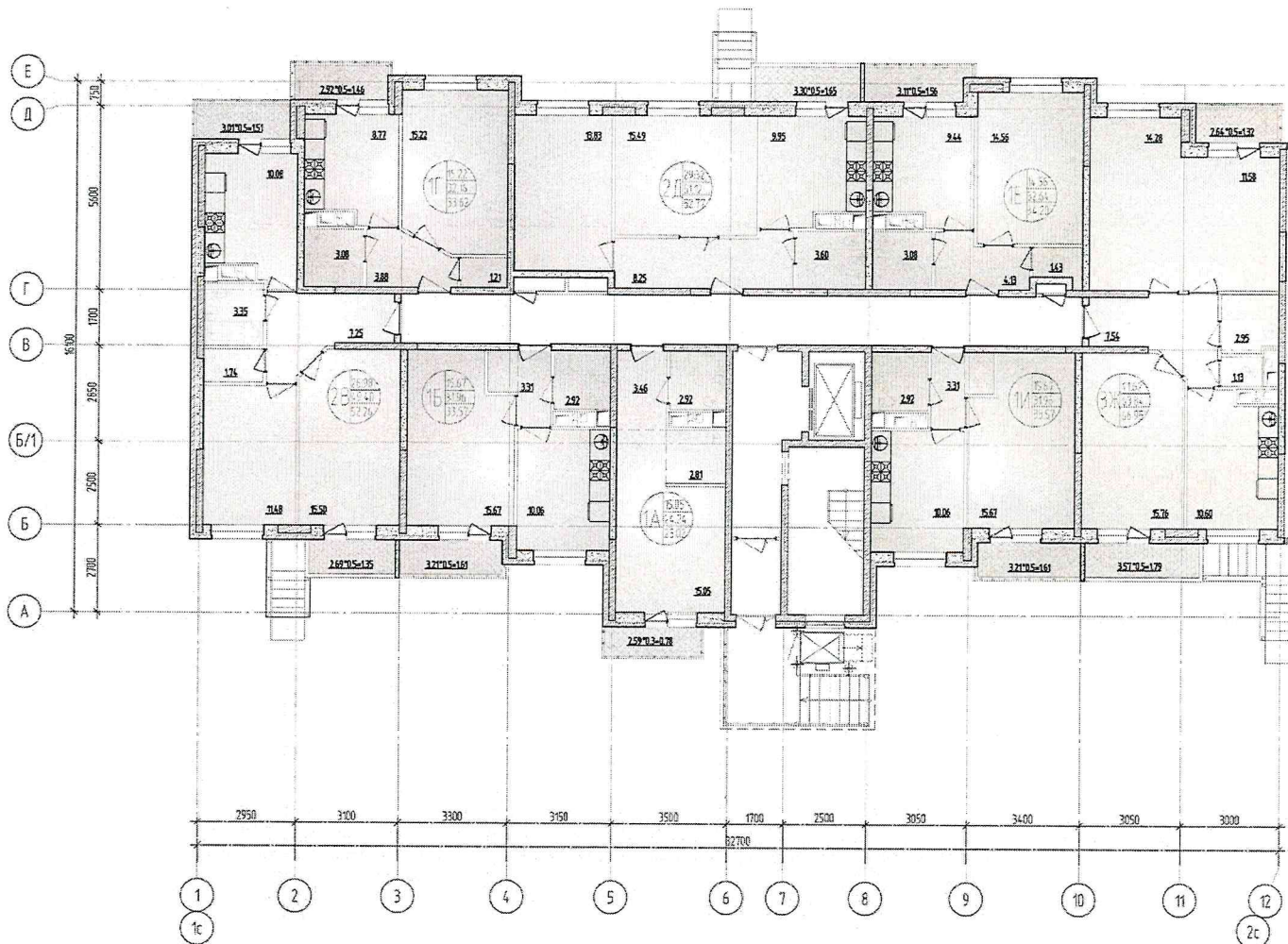
Директор


/Смирнов О.И./

/подпись, печать/

Участник долевого строительства:

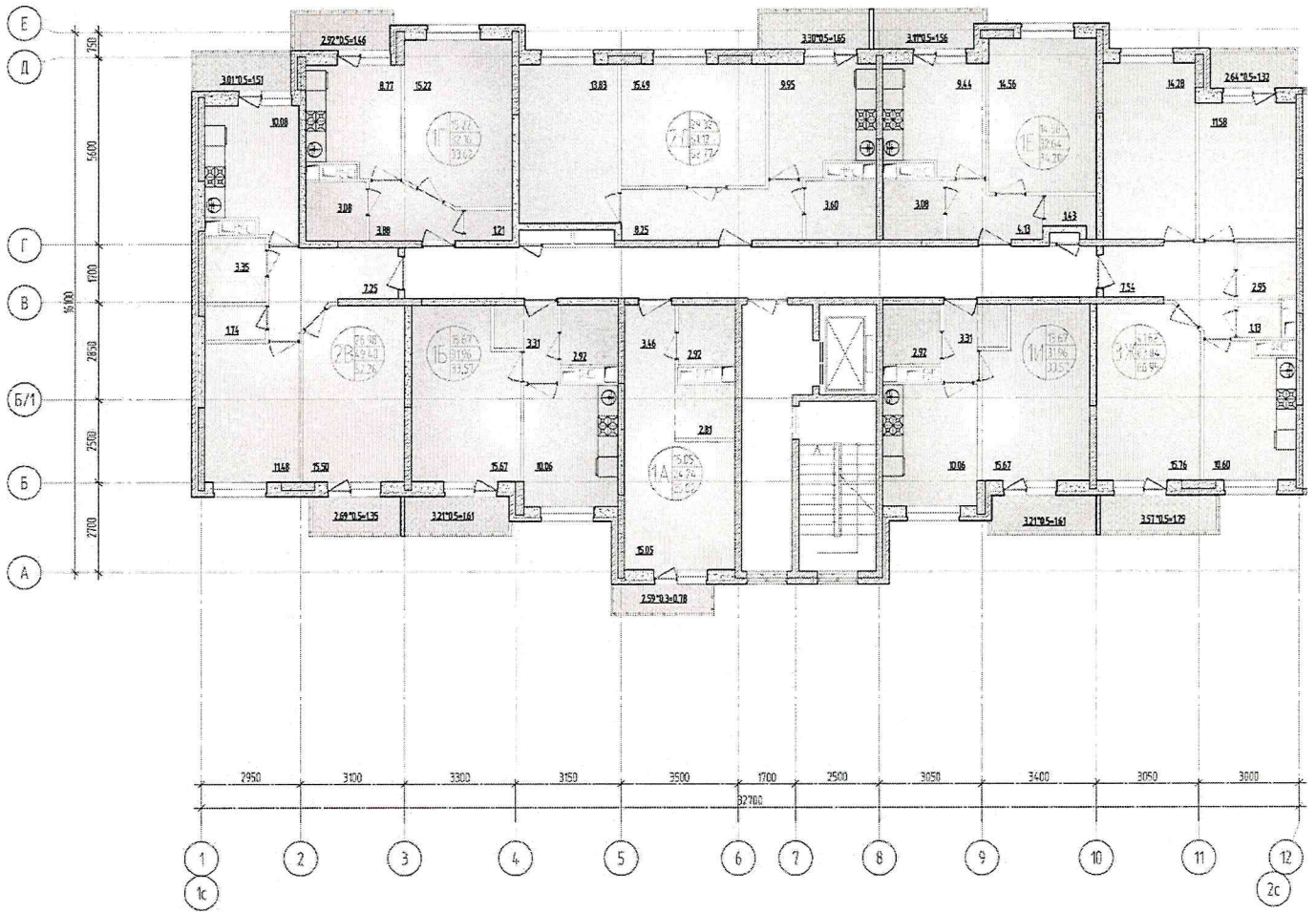
План 1 этажа. БС-1



Объект: «Многоквартирные жилые дома по ул. Душистая в г. Краснодаре», расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Душистая, 30, Литер 1.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Договору участия в долевом строительстве

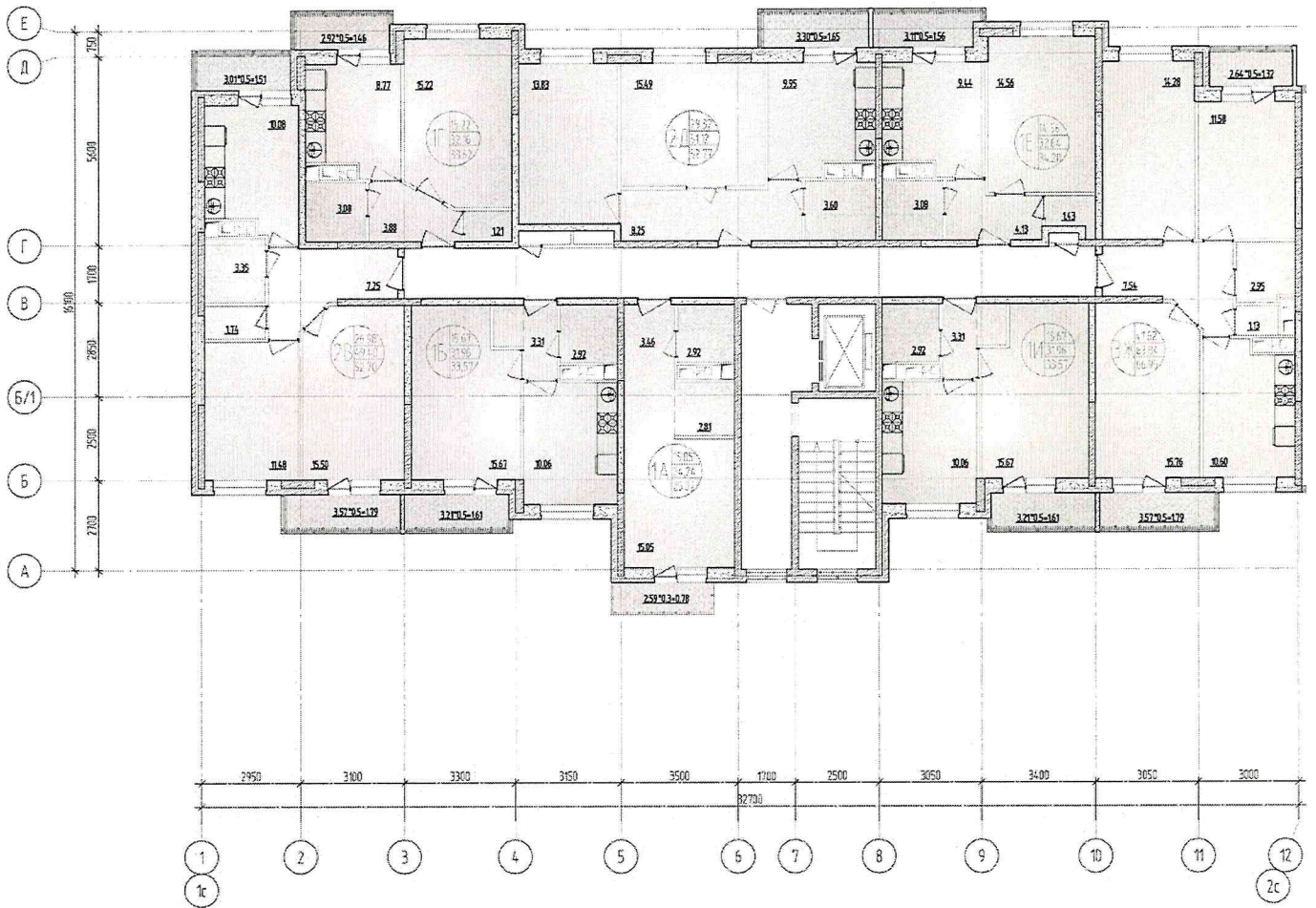
План 2-5 этажа. БС-1



Объект: «Многоквартирные жилые дома по ул. Душистая в г. Краснодаре», расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Душистая, 30, Литер 1.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Договору участия в долевом строительстве

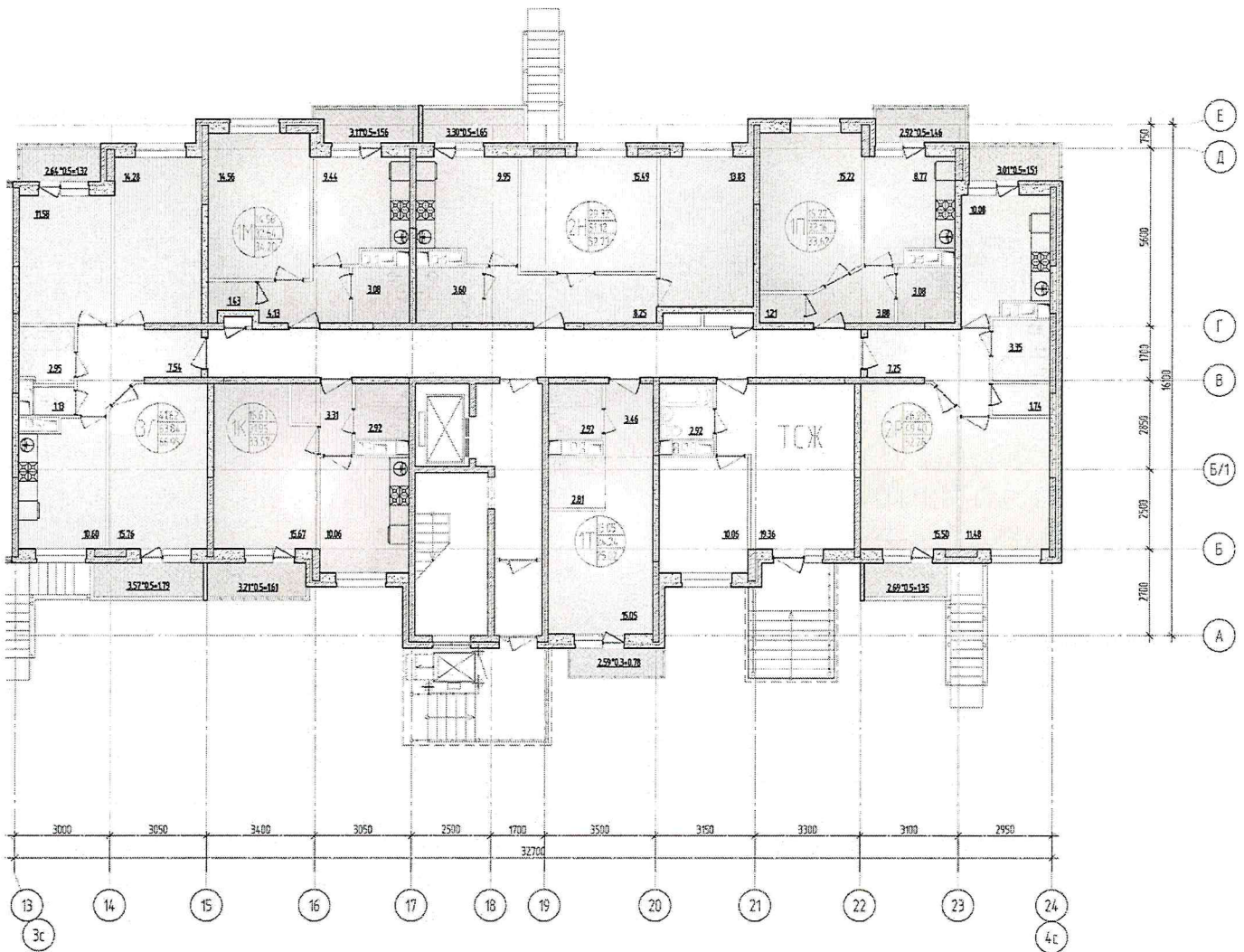
План 6-7 этажа. БС-1



Объект: «Многоквартирные жилые дома по ул. Душистая в г. Краснодаре», расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Душистая, 30, Литер 1.

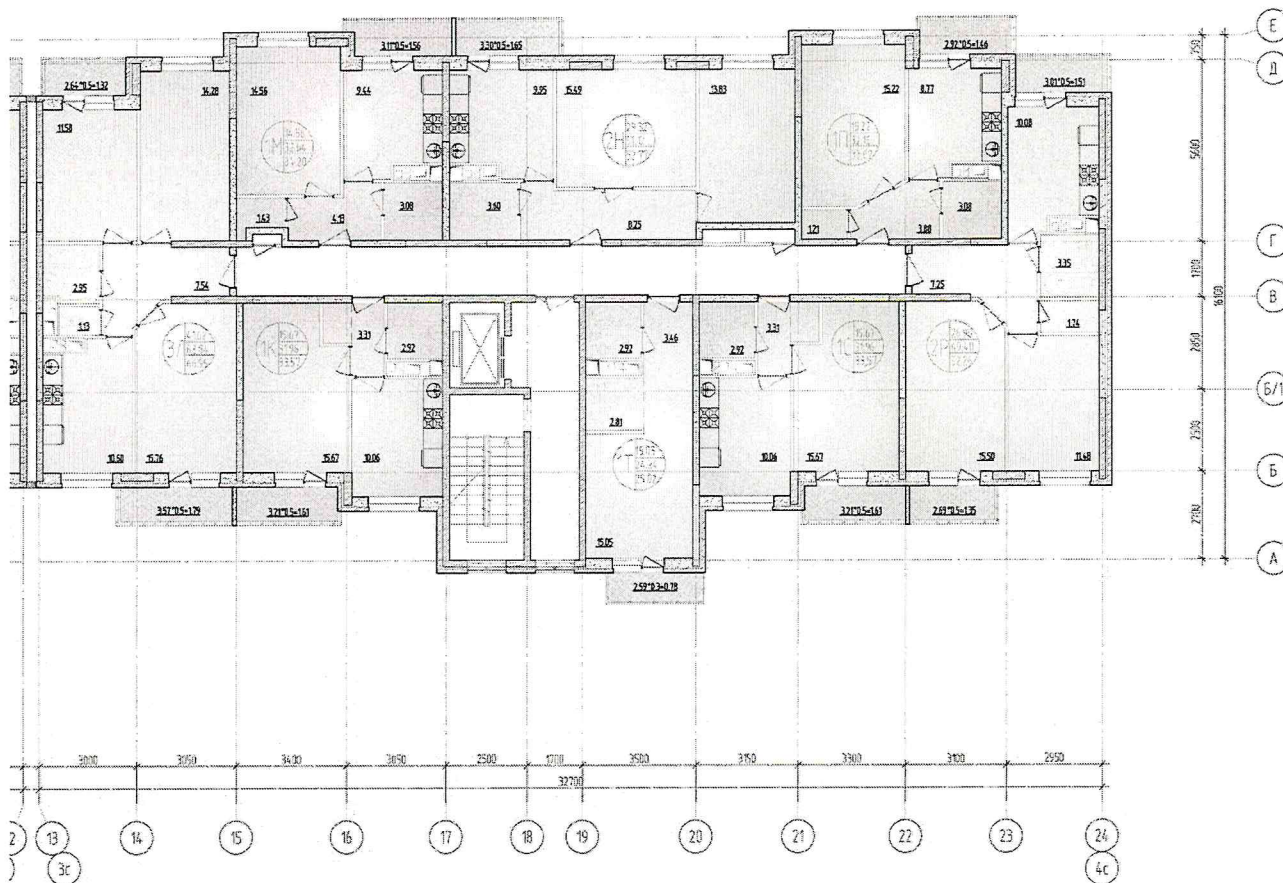
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Договору участия в долевом строительстве

План 1 этажа. БС-2



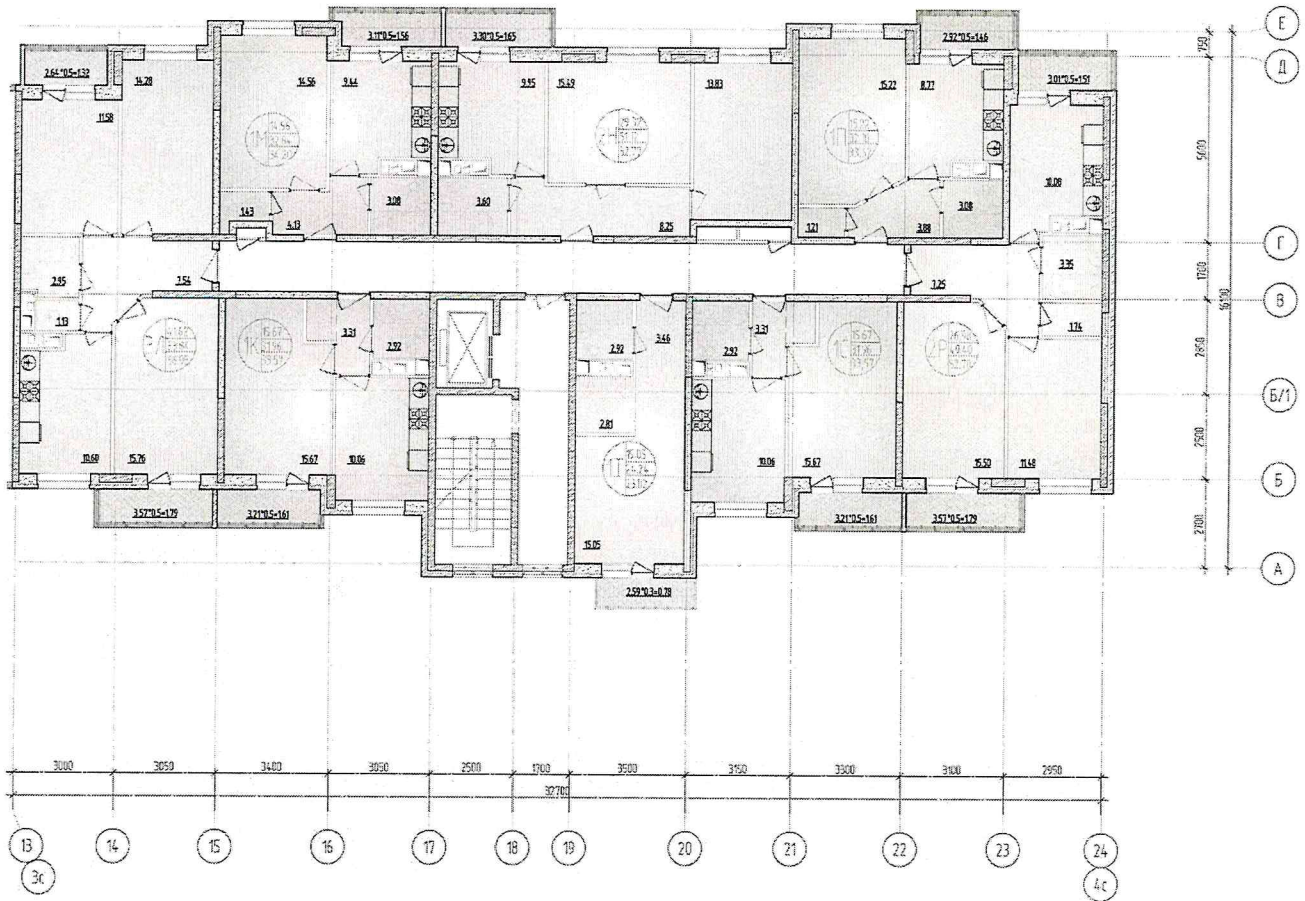
Объект: «Многоквартирные жилые дома по ул. Душистая в г. Краснодаре», расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Душистая, 30, Литер 1.

План 2-5 этажа. БС-2



Объект: «Многоквартирные жилые дома по ул. Душистая в г. Краснодаре», расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Душистая, 30, Литер 1.

План 6-7 этажа. БС-2



Объект: «Многоквартирные жилые дома по ул. Душистая в г. Краснодаре», расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Душистая, 30, Литер 1.