

ДОГОВОР № _____
о долевом участии в строительстве жилого дома

г. Краснодар

«__» _____ 201_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Стройэлектросевкавмонтаж», именуемое в дальнейшем по тексту договора «ЗАСТРОЙЩИК», в лице директора Афониной Екатерины Владимировны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуем __ в дальнейшем по тексту договора «ДОЛЬЩИК», с другой стороны, совместно именуемые «СТОРОНЫ», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет и цель договора

1.1. Предметом договора является привлечение ЗАСТРОЙЩИКОМ денежных средств ДОЛЬЩИКА для ведения деятельности по строительству и вводу в эксплуатацию следующего объекта: «Жилая комплексная застройка по ул. Лавочкина в Карасунском внутригородском округе г. Краснодара. Многоэтажный многоквартирный жилой дом Литер 4 со встроенно-пристроенными помещениями», строящийся на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0411051:684, площадью 34 669 кв.м., расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Лавочкина, 23 (далее по тексту - Жилой дом).

Основные характеристики Жилого дома:

- Вид: монолитный;
- Назначение: жилой;
- Этажность: 19;
- Общая площадь: 29 560 кв.м;
- Материал наружных стен и поэтажных перекрытий: железобетон (ж/б);
- Класс энергоэффективности: от С (повышенный) до В (высокий);
- Сейсмостойкость: 8 баллов.

1.2. Деятельность по строительству жилого дома осуществляется для достижения определённого результата - обеспечения дольщиков жилыми помещениями, а также предоставления жилых или нежилых помещений другим участникам.

1.3. Цена договора, определенная в п. 3 настоящего договора, включает затраты ЗАСТРОЙЩИКА на строительство и ввод жилого дома в эксплуатацию, в том числе:

- затраты на отвод земельного участка, включая затраты на выполнение условий договора ЗАСТРОЙЩИКА с Администрацией муниципального образования город Краснодар по выделению земельного участка под строительство жилого дома;
- стоимость разработки первоначальной проектно-сметной документации и последующих её изменений и дополнений, обновления технических условий, специальных разрешений, информации, экспертизы и т.п.;
- стоимость строительного-монтажных работ, отделочных и других специальных работ по строительству, затраты по вводу жилого дома в эксплуатацию, стоимость строительства трансформаторных подстанций, насосных, подкачки воды, затраты на вынос сетей из зоны застройки, электрических сетей и кабелей связи, стоимость работ по благоустройству территории застройки, а также стоимость выполнения дополнительных работ по обеспечению сейсмостойкости здания и внешних инженерных сетей;
- стоимость организации строительства жилого дома;
- затраты на использование при строительстве электроэнергии, воды, газа и иных энергоносителей, необходимых для производства строительного-монтажных работ;
- прочие затраты.

1.4. ЗАСТРОЙЩИК осуществляет строительство жилого дома на основании Разрешения на строительство № RU 23306000-4375-р-2015 от 30.12.2015 г., выданного Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар и Договора аренды земельного участка № 4300019956 от 17.06.2013 г., кадастровый номер 23:43:0411051:684, согласно Постановления главы администрации муниципального образования город Краснодар № 2154 от 27.03.2013 г.

2. Ведение дел по строительству

2.1. Руководство деятельностью по строительству жилого дома возлагается на ЗАСТРОЙЩИКА.

2.2. ЗАСТРОЙЩИК вправе совершать любые сделки и иные действия, если они необходимы в интересах деятельности по строительству жилого дома. При этом за действия третьих лиц ЗАСТРОЙЩИК несёт перед ДОЛЬЩИКОМ ответственность как за свои собственные действия.

2.3. Бухгалтерский учёт и отчётность по строительству ведутся ЗАСТРОЙЩИКОМ в соответствии с утверждёнными в установленном порядке Положениями, правилами и инструкциями.

3. Цена договора. Порядок расчетов по договору

3.1. Цена договора определяется как размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства объекта долевого строительства.

3.2. Договорная стоимость 1м² общей площади квартиры составляет на момент подписания настоящего договора _____ (_____) рублей с внешними инженерными сетями и коммуникациями. Указанная стоимость сохраняется до даты, указанной в п.3.6., после указанной даты – начисляется 2,5% ежемесячно на невыплаченную сумму остатка по данному договору.

3.3. Сумма, подлежащая уплате ДОЛЬЩИКОМ ЗАСТРОЙЩИКУ для строительства объекта долевого строительства, составляет _____ (_____) рублей.

3.4. Соразмерно сумме, уплаченной ДОЛЬЩИКОМ, ЗАСТРОЙЩИК обязуется передать ДОЛЬЩИКУ квартиру в построенном жилом доме.

3.5. Характеристика подлежащей передаче ДОЛЬЩИКУ квартиры № ____ (Приложение №1):

- Назначение объекта долевого строительства: жилое помещение;
- Секция: _____;
- Этаж: _____;
- Количество жилых комнат: _____;
- Количество помещений вспомогательного использования: _____;
- Количество балконов: _____;
- Общая площадь: _____ м²;
- Жилая комната площадью: _____ м²;
- Прихожая площадью: _____ м²;
- Кухня площадью: _____ м²;
- Совмещенный санузел площадью: _____ м²;
- Балкон площадью: _____ м².

Степень готовности квартиры: чистовая, «под ключ», комнаты и холлы: стены - обои, полы - линолеум; кухня: стены - обои, полы - линолеум; санузлы: стены – окраска, полы - керамическая плитка. Входная дверь стальная, внутренние двери – МДФ, окна металлопластиковые – стеклопакеты, лоджии и балконы – остекление, разводка электрических сетей медным проводом, отопление с установкой конвекторов, центральное холодное и горячее водоснабжение с счетчиком холодной и горячей воды, электросчетчик, электропечь, сантехника, строительная подготовка под сплит-системы.

3.6. ДОЛЬЩИК уплачивает сумму в размере, указанном в п. 3.3. настоящего договора, денежными средствами в следующем порядке:

- сумму _____ (_____) рублей в течение _____ банковских дней с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

3.7. ДОЛЬЩИК вносит денежные средства в кассу ЗАСТРОЙЩИКА или путём перечисления на расчетный счет ЗАСТРОЙЩИКА. В случае перечисления денежных средств на расчетный счет ЗАСТРОЙЩИКА ДОЛЬЩИК производит оплату в сроки, указанные в п. 3.6. настоящего договора по реквизитам, указанным в разделе 9 настоящего Договора. В случае не поступления денежных средств на расчетный счет ЗАСТРОЙЩИКА в указанные в п. 3.6. сроки настоящий Договор расторгается по требованию ЗАСТРОЙЩИКА во внесудебном порядке.

3.8. Днём исполнения обязательств по оплате денежных средств является день зачисления денежных средств на расчетный счет ЗАСТРОЙЩИКА или их внесения в кассу ЗАСТРОЙЩИКА.

3.9. Разница между оплаченной ДОЛЬЩИКОМ общей площадью квартиры, указанной в п. 3.5. настоящего Договора, и фактически переданной ЗАСТРОЙЩИКОМ ДОЛЬЩИКУ после сдачи жилого дома в эксплуатацию и подписания Акта приёма-передачи в пределах 1 м² не подлежит компенсации.

3.10. Изменение стоимости квадратного метра общей площади возводимого жилого дома, связанное с необходимостью дополнительных затрат на изменение проектно-сметной документации, обновления ТУ, мероприятиями по устранению допущенных дефектов СМР и повышению сейсмостойкости здания, а также с учётом нестабильности цен на энергоресурсы, строительные материалы, работы, оборудование, транспортные услуги др. относится на счёт ЗАСТРОЙЩИКА и не подлежит компенсации со стороны ДОЛЬЩИКА.

4. Права и обязанности ЗАСТРОЙЩИКА и ДОЛЬЩИКА

4.1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется:

4.1.1. Осуществить строительство жилого дома согласно проекта, оформить земельный участок, разработать первоначальную проектно-сметную документацию с последующим её изменением и дополнением, обновлением технических условий, получить специальные разрешения, провести необходимые экспертизы, выполнить строительно-монтажные работы, отделочные и другие специальные работы по строительству и вводу жилого дома в эксплуатацию, насосные, подкачки воды, построить сооружения теплотрассы, электрические сети и кабели связи, работы по благоустройству территории застройки, осуществить организацию строительства жилого дома и совместную деятельность участников, произвести расчеты за выделение земли и технические условия. Обеспечить надлежащее качество строительных работ, соответствующее нормативным актам, технической документации, а также требованиям строительных норм и правил.

4.1.2 Сдать жилой дом в эксплуатацию до 30 декабря 2017 г.

4.1.3. Передать ДОЛЬЩИКУ квартиру, указанную в 3.5. настоящего Договора.

Передача ЗАСТРОЙЩИКОМ квартиры ДОЛЬЩИКУ производится по Акту приёма-передачи Квартиры, который является неотъемлемой частью настоящего Договора, после полной оплаты её стоимости в порядке, установленном п.п. 3.6., 3.7. Договора, возможных доплат в соответствии с п. 3.9. Договора, а также расходов, предусмотренных п. 4.3.4. Договора.

Передача ЗАСТРОЙЩИКОМ квартиры ДОЛЬЩИКУ производится в течение двух месяцев со дня сдачи жилого дома в эксплуатацию, а именно в срок до 28 февраля 2018 г.

4.1.4. В случае если строительство жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок (не предоставление необходимых документов службами города Краснодара, требование службами города Краснодара дополнительных документов в связи с изменением земельного, градостроительного, гражданского и иного законодательства, регламентирующего деятельность в сфере жилищного строительства и сдачи жилых домов в эксплуатацию), ЗАСТРОЙЩИК не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить ДОЛЬЩИКУ соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи квартиры. Изменение предусмотренного Договором срока передачи ЗАСТРОЙЩИКОМ квартиры ДОЛЬЩИКУ оформляется дополнительным соглашением, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора и подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

4.1.5. Передать ДОЛЬЩИКУ квартиру, качество которой соответствует условиям Договора либо при отсутствии или неполноте условий такого Договора требованиям технической и проектной документации, определяющей объём и содержание работ, а также требованиям действующих строительных норм и правил (СНиПов и ГОСТов).

Гарантийный срок эксплуатации квартиры составляет 5 (Пять) лет.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой ДОЛЬЩИКУ квартиры, составляет 3 (три) года. Указанные гарантийные сроки исчисляются со дня подписания первого передаточного акта.

4.1.6. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома и иные необходимые документы в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю для государственной регистрации права собственности ДОЛЬЩИКА на квартиру не позднее чем через 10 (десяти) рабочих дней после получения такого разрешения.

4.1.7. Информировать ДОЛЬЩИКА в течение 10 (десяти) календарных дней об изменении своего места нахождения, юридического адреса, банковских реквизитов, указанных в настоящем Договоре, а также обо всех других изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.

4.1.8. Подписание Акта приёма-передачи квартиры и выполнение ЗАСТРОЙЩИКОМ условий, оговоренных п.п. 4.1.1. - 4.1.7. настоящего Договора, считается выполнением ЗАСТРОЙЩИКОМ всех обязательств по настоящему Договору перед ДОЛЬЩИКОМ надлежащим образом и подтверждает отсутствие каких-либо претензий у ДОЛЬЩИКА к ЗАСТРОЙЩИКУ.

4.1.9. Риск случайной гибели или случайного повреждения квартиры до её передачи ДОЛЬЩИКУ по Акту приёма-передачи несёт ЗАСТРОЙЩИК.

4.1.10. ЗАСТРОЙЩИК в соответствии с п.п. 2 п. 1 ст. 15.2 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 21.07.2014) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» обязан заключить договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.2. ЗАСТРОЙЩИК вправе:

4.2.1. Вносить изменения в проектную документацию по строительству жилого дома в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

4.2.2. Досрочно исполнить свои обязательства по передаче ДОЛЬЩИКУ объекта долевого строительства.

4.2.3. Не передавать квартиру при наличии задолженности ДОЛЬЩИКА по платежам в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора.

4.3. ДОЛЬЩИК обязуется:

4.3.1. Оплатить цену договора - денежные средства, подлежащие уплате участником долевого строительства для строительства объекта долевого строительства строго на условиях и в сроки, установленные п.п. 3.2., 3.3., 3.6., 3.7. настоящего Договора.

4.3.2. С письменного согласия ЗАСТРОЙЩИКА осуществлять уступку прав (требований) по настоящему договору третьим лицам после выполнения условий, предусмотренных п. 3.6. настоящего Договора. Сделка по уступке прав требований по договору подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, расходы по проведению которой несут ДОЛЬЩИК и третье лицо. Не позднее 7 (семи) рабочих дней после указанной государственной регистрации договора уступки прав требований по настоящему договору ДОЛЬЩИК обязан письменно уведомить ЗАСТРОЙЩИКА о произошедших изменениях и предоставить последнему оригинал зарегистрированного договора по уступке прав требований.

4.3.3. Принять у ЗАСТРОЙЩИКА квартиру по Акту приёма-передачи и одновременно заключить договор с эксплуатирующей организацией на коммунальное и инженерно-техническое обслуживание ресурсами (вода, тепло, энергия, канализация и прочее).

4.3.4. Нести расходы, приходящиеся на передаваемую квартиру и места общего пользования (общедолевою собственностью), пропорциональные общей площади квартиры, связанные с коммунальным и инженерно-техническим обслуживанием жилого дома, предоставлением коммунальных услуг, с даты принятия квартиры и подписания Акта приема-передачи.

4.3.5. Обеспечить явку представителя по вызову ЗАСТРОЙЩИКА, в том числе для участия в собрании ДОЛЬЩИКОВ по вопросу выбора способа управления многоквартирным жилым домом.

4.3.6. Зарегистрировать настоящий Договор в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

4.3.7. В случае отказа ДОЛЬЩИКА от Договора по причинам, не связанным с нарушением Застройщиком своих обязательств по договору, ДОЛЬЩИК возмещает расходы ЗАСТРОЙЩИКА на осуществление страхования гражданской ответственности, расходы ЗАСТРОЙЩИКА на оплату государственной пошлины за регистрацию Договора, а также расходы на оплату государственной пошлины за регистрацию расторжения Договора. ЗАСТРОЙЩИК вправе получить причитающуюся ему в соответствии с настоящим пунктом договора сумму возмещения путем удержания из средств, ранее выплаченных ему ДОЛЬЩИКОМ.

4.4. ДОЛЬЩИК вправе:

4.4.1. ДОЛЬЩИК имеет право на досрочное исполнение обязательств по оплате.

4.4.2. Предъявлять требования в связи с ненадлежащим качеством квартиры в течение гарантийного срока, предусмотренного п. 4.1.5. настоящего Договора.

4.4.3. Производить перепланировку и техническое переоборудование Квартиры только после получения Свидетельства о государственной регистрации права собственности на квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, и с согласованием проекта перепланировки в Департаменте архитектуры и градостроительства Администрации муниципального образования город Краснодар за свой счет.

4.4.4. Информировать ЗАСТРОЙЩИКА в течение 10 (десяти) календарных дней об изменении своего места жительства, почтового адреса, а также обо всех других изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.

4.4.5. Дольщик даёт согласие на формирование земельного участка под эксплуатацию многоквартирного жилого дома путём раздела земельного участка.

4.5. Стороны обязуются выполнять добросовестно и своевременно все действия, необходимые для соблюдения обязанностей, вытекающих из настоящего договора. Стороны настоящего договора обладают правами и несут обязанности, предусмотренные настоящим договором, а также действующим законодательством РФ.

5. Особые положения

5.1. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю несёт ДОЛЬЩИК и ЗАСТРОЙЩИК.

5.2. Затраты Застройщика на изготовление технической документации возмещает ДОЛЬЩИК. ДОЛЬЩИК самостоятельно производит государственную регистрацию права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю. После сдачи жилого дома в эксплуатацию расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности ДОЛЬЩИКА на квартиру, несёт ДОЛЬЩИК.

5.3. ЗАСТРОЙЩИК не несет ответственности, если у ДОЛЬЩИКА возникнут проблемы при регистрации права собственности на недвижимое имущество по настоящему Договору в связи с тем, что ДОЛЬЩИК не является гражданином РФ.

5.4. В общей долевой собственности ДОЛЬЩИКА находятся помещения и сети общего пользования (межквартирные и лестничные площадки, щитовые, венткамеры, лифты, насосные, тепловые узлы, сети наружного освещения, гостевые стоянки, детские площадки, машинные отделения, мусоропроводы, чердаки, кровля, антенны).

Объектами общей долевой собственности ДОЛЬЩИКА являются также внеплощадочные сети тепло-, электроснабжения и связи, трансформаторная подстанция, а также магистральные тепловые сети и сооружения, сети водопровода и канализации, построенные согласно технических условий.

5.5. Инженерные сети, объекты социальной инфраструктуры, денежные средства и иное имущество передаваемые в муниципальную собственность города Краснодара в счет предоставления Администрацией муниципального образования город Краснодар земельного участка для строительства 19-этажного 4-секционного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями Литер 4 по ул. им. Лавочкина, 23 в Карасунском округе города Краснодара согласно договора между ЗАСТРОЙЩИКОМ и администрацией муниципального образования город Краснодар, в общую долевую собственность не входят.

5.6. ЗАСТРОЙЩИК осуществляет страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве:

- по Генеральному договору № ГОЗ-41-3110/16 от 25.03.2016 г. с ООО «Страховая компания «РЕСПЕКТ» (390023, Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина, д. 29; р/счет 40701810100260000170 в ПАО БАНК ВТБ; к/с 30101810700000000187; БИК 044525187; ИНН 7743014574; ОГРН 1027739329188; КПП 623401001).

- по Генеральному договору № 35-62302/2016 от 25.07.2016 г. с ООО «Региональная страховая компания» (127018, г. Москва, ул. Складочная, д. 1, стр. 15; р/счет 40701810800005005380; к/с 30101810945250000967 Московский филиал ПАО «Совкомбанк»; БИК 044525967; ИНН 1832008660; КПП 997950001).

- по Генеральному договору № 280001/17/03504/9320001 от 26.09.2017 г. с ООО Страхование общество «ВЕРНА» (350015, РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Новокузнецкая, д. 40; р/счет 40701810130000000104; к/с 30101810100000000602 Краснодарское отделение № 8619 ПАО СБЕРБАНК; БИК 040349602; ИНН 7723011286; КПП 231001001; ОГРН 1027700136265).

6. Ответственность сторон

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации неустойку.

6.2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть и/или предотвратить (форс-мажорные обстоятельства).

7. Разрешение споров и порядок расторжения договора

7.1. Все споры и разногласия по настоящему Договору разрешаются Сторонами путём переговоров. В случае невозможности решения возникающих споров путём переговоров, они разрешаются в судебном порядке согласно действующего законодательства РФ.

7.2. ДОЛЬЩИК вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке с обязательным письменным уведомлением ЗАСТРОЙЩИКА за 30 дней.

7.3. В случае расторжения Договора по причинам невыполнения (ненадлежащего выполнения) ДОЛЬЩИКОМ своих обязательств по настоящему договору, которое влечет возврат ЗАСТРОЙЩИКОМ денежных сумм, полученных по настоящему договору, ДОЛЬЩИК уплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ неустойку в размере 4 процентов от суммы подлежащих возврату денежных средств. ЗАСТРОЙЩИК вправе получить причитающуюся ему в соответствии с настоящим пунктом договора сумму неустойки путем удержания из средств, ранее выплаченных ему ДОЛЬЩИКОМ.

8. Заключительные положения

8.1. ЗАСТРОЙЩИК гарантирует, что квартира, подлежащая передаче ДОЛЬЩИКУ по настоящему договору, никому не заложена, не продана, под арестом и запрещением не состоит, она не является предметом каких-либо инвестиционных договоров, не обременена какими-либо иными правами (требованиями) третьих лиц.

8.2. Вносимые изменения и дополнения оформляются Дополнительными соглашениями сторон к настоящему Договору и подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

8.3. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента его регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю и действует до полного его исполнения.

8.4. Ни одна из сторон не имеет права изменить или расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке, иначе как в случаях, и в порядке, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

8.5. Настоящий Договор составлен и подписан в трех идентичных по содержанию и равных по юридической силе экземплярах: один из которых передаётся ЗАСТРОЙЩИКУ, один – ДОЛЬЩИКУ и один – в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

8.6. Неотъемлемой частью настоящего договора является:

- Приложение № 1 – Местоположение квартиры.

9. Юридические адреса, реквизиты и подписи сторон ЗАСТРОЙЩИК

ООО «Стройэлектросевкавмонтаж»

350912, г. Краснодар, ул. им. Лавочкина, 21

ИНН 2310056286 КПП 231201001, тел. (861) 992-05-45

р/с 40702810400210000297 КБ «Кубань Кредит» ООО

БИК 040349722 к/с 30101810200000000722

Директор _____ Е.В. Афолина

ДОЛЬЩИК