

ДОГОВОР № /
участия в долевом строительстве

г. Краснодар

«_____» _____ 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «Юг-Центр», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в генерального директора Глининой Натальи Геннадьевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ _____, пол - _____, _____ года рождения, место рождения - _____, паспорт _____, выдан _____, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: г. _____, именуемый 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 с привлечением других лиц построить **многоэтажную жилую застройку земельного участка с кадастровым номером 23:47:0118001:1088 в г. Новороссийске Краснодарского края. 1 этап строительства. Многоэтажный 3-секционный жилой дом «Литер 1» со встроенными офисными помещениями** (далее – «дом») и после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию передать «объект долевого строительства» (далее именуемый «Объект») 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 дома в эксплуатацию.

1.2. Застройщик осуществляет строительство дома указанного в п. 1.1. настоящего договора, на основании разрешения на строительство № 23-308000-1183-2018 от 15.02.2018 г. выданного Управлением архитектуры и градостроительства муниципального образования г. Новороссийск Краснодарского края, на земельном участке с **кадастровым номером 23:47:0118001:1088** в г. Новороссийск Краснодарского края, площадью 13 580 кв.м., принадлежащем застройщику на праве собственности (номер регистрации 23:47:0118001:1088-23/021/2017-15, дата регистрации 16.10.2017 г.).

1.3. Объектом долевого строительства по настоящему договору является жилое помещение: **квартира № __, этаж __, подъезд __, жилых комнат __, проектная (плановая) площадь:**

Окончательная площадь объекта долевого строительства: **квартиры** (общая/жилая) **__ балкона** (общая), определяется после ввода дома в эксплуатацию по данным организации технической инвентаризации и указывается в акте приема-передачи.

Местоположение объекта на плане дома указано в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.4. В целях обеспечения гарантий защиты прав и законных интересов Участника долевого строительства, Застройщик производит обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд в размер 1,2 % от цены договора в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 №218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

1.5. Застройщик гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц Объекта на дату заключения настоящего Договора.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства объекта определяется в размере - _____ (_____) рублей.

Цена договора является окончательной и не подлежит изменению, в связи с инфляционными процессами в случае 100% оплаты в сроки, установленные настоящим договором.

2.2. Уплата цены договора производится Участником долевого строительства путем внесения денежных средств в рублях в кассу либо на расчетный счет Застройщика в срок до _____ года.

3. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА ОБЪЕКТ

3.1. Гарантийный срок на объект составляет 5 лет. Гарантийный срок исчисляется со дня получения в установленном порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Гарантийный срок на инженерное и технологическое оборудование 3 года. Гарантийный срок на элементы сантехники (ванны, раковины, унитазы), сантехнической арматуры (шланги, сифоны, краны и т.д.) электропечи, электросчётчики, водомеры и т.д. устанавливается согласно гарантийных обязательств завода изготовителя. Гарантийный срок исчисляется со дня получения в установленном порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3.2. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта и оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие их нормального износа или неправильной эксплуатации, ненадлежащего ремонта, произведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

4. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию – **4 квартал 2019 года.**

Срок передачи объекта Участнику долевого строительства – в течение 90 дней с момента получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

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

4.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома, при выполнении обязательств по 100% оплате Участником долевого строительства, Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства объект в степени готовности: **«под ключ».**

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

4.4. Участник долевого строительства обязуется принять объект в течение 10 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 или немотивированного отказа от подписания акта в указанный срок, объект считается переданным Участнику долевого строительства, а Застройщик – исполнившим свои обязательства по договору.

4.5. С момента передачи объекта обязанность охраны, оплаты за содержание объекта (в том числе по расходам, связанным с эксплуатацией и техническим обслуживанием 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.

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: 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.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Участник долевого строительства не вправе производить изменения планировки объекта и фасада дома, замены конструкций и назначения помещений до ввода дома в эксплуатацию.

6.2. Состав общего имущества дома, которое будет находиться в общей долевой собственности Участников долевого строительства, указан в проектной декларации, размещенной в сети Интернет по адресу: <https://yugcentr.ru>. К общему имуществу дома не относятся встроенные офисные помещения.

6.3. Участник долевого строительства обязан выбрать один из способов управления домом в соответствии с ч. 2 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации в течение 1 месяца со дня передачи объекта.

6.4. С момента государственной регистрации договора у участника долевого строительства считаются находящимися в залоге право аренды на земельный участок, предоставленный для строительства многоквартирного дома, и строящийся многоквартирный дом. Указанным залогом обеспечивается обязательство Застройщика по возврату денежных средств, внесенных участником долевого строительства, а также 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 денежных средств. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства обеспечивается путем заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения.

6.5. 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 за исключением объекта, являющегося предметом настоящего договора, назначения помещений.

6.6. Застройщик без доверенности ведет общие дела по строительству дома и совершает все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами.

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

6.8. В случае если по окончании строительства по данным технической инвентаризации площадь Объекта будет иметь расхождения с площадью, указанной в пункте 1.3. настоящего договора, перерасчет цены договора не производится.

6.9. Если Участник долевого строительства не внес платежи на условиях, предусмотренных пунктами 2.1 и 2.2. настоящего Договора, Застройщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор. При этом внесенные Участником долевого строительства по настоящему Договору денежные средства подлежат возврату в сумме внесенных денежных средств за вычетом 2% от внесенных денежных средств.

6.10. В случае нарушения Участником долевого строительства указанных в пункте 2.2. настоящего Договора сроков оплаты цены договора, Участник долевого строительства оплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 0,03% ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки от суммы просроченного платежа.

6.11. С момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства считаются находящимися в залоге право аренды на земельный участок, предоставленный для строительства многоквартирного дома, и строящийся многоквартирный дом. Указанным залогом обеспечивается обязательство Застройщика по возврату денежных средств, внесенных участником долевого строительства, а также 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 денежных средств.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на передачу в собственность специализированным (эксплуатирующим) организациям построенных (реконструированных) за счет средств участников долевого строительства в границах земельного участка, правообладателем которого является Застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Дома к таким сетям, если их строительство (реконструкция) предусмотрено соответствующей проектной документацией.

Участник долевого строительства осведомлен о необходимости строительства объектов инженерной инфраструктуры для обеспечения возводимого многоквартирного жилого дома энергоресурсами, водоснабжением, канализацией, в связи с чем, выражает свое согласие на раздел земельного участка, указанного в п.1.1. и п. 1.2. настоящего договора, или выдел земельного участка из земельного участка, указанного в п.1.1. и п.1.2. настоящего договора, производимые в целях обеспечения строительства (реконструкции) объектов инженерной инфраструктуры.

На основании ст. 345 Гражданского Кодекса РФ участник долевого строительства при подписании настоящего договора выражает свое согласие на изменение характеристик предмета залога в виде арендных прав Застройщика/права собственности Застройщика в отношении земельного участка, указанного в п.1.2. настоящего Договора, при условии, что изменение площади земельного участка, арендные права на который являются предметом залога, связано с необходимостью строительства либо реконструкции объектов инженерной инфраструктуры согласно проектной документации.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на раздел земельного участка, указанного в п. 1.1. и п. 1.2.; межевание и формирование границ вновь образованных на его основе земельных участков; на самостоятельное определение Застройщиком границ данных земельных участков; на замену предмета залога - права собственности земельного участка, а также на залог права собственности одного из вновь образованных на его основе земельных участков и на самостоятельное определение Застройщиком условий данной сделки по своему усмотрению.

Земельный участок, указанный в п.1.1 и п. 1.2 настоящего договора, находится в залоге КБ «Кубань Кредит» ООО по договору купли-продажи земельного участка от 11.10.2017 г. и договору об ипотеке № 18-119-0000 от 21.03.2018 года.

6.12. В случае если по окончании строительства дома в соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые считаются в качестве дополнительного вознаграждения Застройщика.

6.13. Все уведомления Участнику долевого строительства, в связи с исполнением настоящего договора, Застройщик направляют 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 сообщить новые почтовые реквизиты другой стороне в письменном виде.

6.14. За счет вносимых Участником долевого строительства денежных средств Застройщик осуществляет любые расходы, связанные со строительством дома, в том числе, расходы понесенные Застройщиком до заключения настоящего договора участия в долевом строительстве.

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

Государственная регистрация настоящего договора участия в долевом строительстве, договоров уступки прав по настоящему договору участия в долевом строительстве, соглашений об изменении или расторжении настоящего договора и права собственности на переданный объект производится Участником долевого строительства самостоятельно, своими силами и за свой счет.

6.16. 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.

6.17. Участник долевого строительства, являющийся Субъектом персональных данных, свободно, своей волей и в своем интересе дает свое согласие Застройщику - Оператору персональных данных, на обработку его персональных данных, отраженных в настоящем Договоре, всеми, закрепленными в Федеральном законе № 152-ФЗ «О персональных данных», способами, в целях исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору, включая передачу персональных данных третьим лицам, в случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации. Настоящее согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора и может быть отозвано Субъектом персональных данных. В случае отзыва Субъектом персональных данных согласия на обработку персональных данных, Оператор вправе продолжить обработку персональных данных без согласия Субъекта персональных данных при наличии оснований, указанных в Федеральном законе № 152-ФЗ «О персональных данных».

6.18. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией, включающей в себя информацию о Застройщике, о проекте строительства Дома. Участником долевого строительства получены от Застройщика сведения о способах обеспечения обязательств по передаче Участнику долевого строительства Объекта, являющегося жилым помещением, иная информация, предоставленная в соответствии с требованиями Закона 214-ФЗ.

6.19. Участник долевого строительства подтверждает, что Договор при подписании им прочитан и изучен, все условия Договора ему понятны, содержание норм законодательства РФ, на которые сделаны ссылки в Договоре, Участнику долевого строительства известно. Участник долевого строительства подтверждает, что при подписании Договора обладает дееспособностью в полном объеме, способен понимать значение своих действий и руководить ими, Договор не является для него сделкой, совершенной под влиянием заблуждения, насилия, угрозы или обмана, Договор не является для Участника долевого строительства кабальной сделкой, вынужденно совершенной на крайне невыгодных условиях вследствие стечения тяжелых обстоятельств.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору считаются действительными, если оформлены в письменной виде и подписаны обеими Сторонами.

7.3. 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.

7.4. Настоящий договор подписан в 3-х подлинных экземплярах, по одному – для каждой из Сторон, экземпляр № 3 передается в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

8. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «Юг-Центр», Краснодарский край, г. Новороссийск, проспект Ленина, д. 103, пом. 17
р/с **407 028 105 000 000 011 57**, в КБ «Кубань Кредит» ООО г. Краснодар,
к/с 30101810200000000722, БИК 040349722, ИНН 2315115231, КПП 231501001

Генеральный директор

_____ **Н.Г. Глинина**

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____ **Ф.И.О.**