

ДОГОВОР № /
участия в долевом строительстве

г. Краснодар

« _____ » _____ 2018 года

Акционерное общество «Краснодарский завод железобетонных изделий № 1», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Пичкура Алексея Владимировича, действующего 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 **многоэтажный 5-секционный жилой дом «Литер б» со встроенными и пристроенными офисными помещениями, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Анапский район, г.Анапа, ул. адмирала Пустошкина** (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 № 23-301000-1387-2016 от 14.12.2016г. выдано администрацией муниципального образования город-курорт Анапа выданного администрацией муниципального образования город-курорт Анапа, на земельном участке **кадастровым номером 23:37:1003000:3391**, расположенном по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Анапский район, г.Анапа, ул. адмирала Пустошкина, площадью 12 151 кв.м., предоставленном застройщику на праве аренды: договор аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности № 01-09/3338 от 04.06.2018 года (зарегистрирован Управлением Федеральной регистрационной службы, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, дата государственной регистрации – 09.06.2018 г., номер государственной регистрации 23:37:1003000:3391-23/026/2018-14). Собственник земельного участка – Российская Федерация.

Земельный участок с кадастровым номером 23:37:1003000:3391 образован при разделе земельного участка с кадастровым номером 23:37:1003000:493, располагавшегося по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. адмирала Пустошкина, 16 на основании постановления администрации муниципального образования город-курорт Анапа от 12 сентября 2017 года №3355 «Об утверждении проекта межевания территории, включающей земельный участок с кадастровым номером 23:37:1003000:493, расположенный по адресу: Краснодарский край, г.Анапа, ул. адмирала Пустошкина, 16» и частью 4 статьи 11.8. Земельного кодекса РФ. Собственник земельного участка – Российская Федерация.

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.

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 И СТРАХОВАНИЕ

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.

3.3. Гражданская ответственность Застройщика застрахована в ООО «СК «РЕСПЕКТ» (Лицензия на осуществление страхования С № 3492 50 от «16» апреля 2009 года).

Полис № ГОЗ-29-3285/16/___ от 29.12.2016 г. СТРАХОВАНИЯ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА НЕИСПОЛНЕНИЕ ИЛИ НЕНАДЛЕЖАЩЕЕ ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ПЕРЕДАЧЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ПО ДОГОВОРУ ГОЗ-29-3285/16 от 22.12.2016 г. Срок страхования – по 29.11.2019 г., размер страховой суммы равен цене объекта долевого строительства.

4. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию – **3 квартал 2019 года.**

Срок передачи объекта Участнику долевого строительства – в течение 60 дней после 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, указано в проектной декларации, размещенной в сети Интернет 14.12.2016 г. по адресу: <http://www.obdinvest.ru>. К общему имуществу дома не относятся встроенные и пристроенные офисные помещения, помещения цокольного этажа.

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 долевному участию в строительстве дома иных участников.

6.8. В случае если по окончании строительства по данным технической инвентаризации площадь Объекта будет иметь расхождение 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.

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.

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 аренды земельного участка, а также на залог права аренды 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 1.2 настоящего договора, находится в залоге КБ «Кубань Кредит» ООО по договорам об ипотеке № 16-185-0000 от 22.11.2016 года, № 16-58-0000 от 05.05.2016 года, № 16-75-0000 от 09.06.2016 года, № 14-247-0000/1 от 15.07.2016 г., № 17-71-0000 от 30.05.2017 г., № 18-111-0000/02 от 27.03.2018 г.

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.

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:

Акционерное общество «Краснодарский завод железобетонных изделий №1», 350051 г. Краснодар, проезд им. Репина, дом №22, оф. 54, ИНН 2311011320, КПП 231101001, ОГРН 1022301812785, р/с **407 028 100 000 000 01 466**, в КБ «Кубань Кредит» ООО г. Краснодар, к/с 30101810200000000722, БИК 040349722

Генеральный директор

_____ **А.В. Пичкур**

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____ **Ф.И.О.**