

ДОГОВОР
долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома

г. Краснодар
год

«___» _____ 20__

ООО «_____», именуемое в дальнейшем – Застройщик, в лице генерального директора _____, действующей на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем - **Участник долевого строительства**, действующий от своего имени, с другой стороны, заключили Договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор между Застройщиком и Участником долевого строительства заключается в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

1.2. Термины, используемые в договоре:

1.2.1. Застройщик - юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок по адресу: **Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. _____** принадлежащий на основании Договора купли-продажи земельного участка от _____ площадью _____ кв. м. с кадастровым номером _____, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом, Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

Вышеуказанный земельный участок обременен ипотекой в силу закона.

1.2.2. Участник долевого строительства (далее - Дольщик) - лицо, передающее денежные средства застройщику для получения в будущем права собственности на жилое помещение в строящемся многоквартирном доме.

1.2.3. Многоквартирный дом (далее - Дом) - жилой дом, который будет состоять из нескольких квартир и общего имущества собственников таких квартир, строящийся с привлечением денежных средств участника долевого строительства по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. _____.

1.2.4. Объект долевого строительства - жилое помещение - квартира, подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящая в состав указанного Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.2.5. Разрешение на строительство - документ, являющийся основанием для строительства Многоквартирного дома.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить 16-этажный 3-секционный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, техническим подпольем и техническим чердаком, секции 1,2-1 этаж офисные помещения, 2-15 этажи жилые, секция 3-1-15 жилые этажи по адресу: **г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. _____**, расположенный на земельном участке кадастровый номер _____, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства - **квартиру со строительным № _____, общей площадью ориентировочно _____ кв.м., жилой площадью _____ кв.м., находящейся на _____-м этаже, в подъезде - № _____**, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Характеристики Объекта долевого строительства указаны в Приложении №1, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

2.2. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.3. Срок окончания строительства и передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – _____. Подтверждением факта окончания строительства является получение в установленном порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Застройщик вправе ввести Многоквартирный дом в эксплуатацию и передать Дольщику Объект долевого строительства в более ранний срок.

2.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства после его передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи Застройщик не несет.

2.5. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством РФ порядке. Право собственности на Объект долевого строительства будет оформляться силами и за счет средств Участника долевого строительства после подписания передаточного акта.

2.6. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства свободен от прав третьих лиц, не заложен и не состоит под арестом.

2.7. В качестве средств оплаты могут выступать вещи, денежные средства, ценные бумаги, иное имущество, услуги, в том числе имущественные права, а также неимущественные права, имеющие денежную оценку.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора составляет: _____ (_____) рублей.

3.2. Цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства составляет: _____ (_____) рублей.

3.3. Окончательная цена Объекта долевого строительства определяется путем расчета, исходя из цены квадратного метра зафиксированного в настоящем договоре и общей площади по техническому паспорту бюро технической инвентаризации г. Краснодара.

Указанный долевым взносом включает:

- возмещение затрат на строительство объекта долевого строительства;
- подведение инженерных сетей;
- благоустройство придомовой территории;

Прочие расходы Застройщика, необходимые для строительства Объекта долевого строительства и ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства на расчетный счет или в кассу Застройщика в следующем порядке:

4.2. Объект долевого строительства приобретается участником долевого строительства у застройщика за счет собственных средств в размере _____ руб. подлежащих уплате в течение 5 рабочих дней с момента регистрации настоящего договора и за счет кредитных средств в размере _____ руб., предоставленных участнику долевого строительства по Кредитному договору № ____ от _____, заключенному в г. _____ между участником и Открытым акционерным обществом «Сбербанк России» (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от «08» августа 2012 года ИНН 7707083893, местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова 19, почтовый адрес: _____), далее ОАО «Сбербанк России».

4.3. Та часть цены Договора, которая оплачивается за счет кредитных средств ОАО «Сбербанк России» перечисляется на счет Застройщика в течение ____ рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора, при этом залог в пользу Застройщика не возникает.

Внесение денежных средств на расчетный счет Застройщика осуществляется в рублях Российской Федерации.

Участник долевого строительства имеет право произвести все платежи, указанные в настоящем пункте, досрочно и единовременно.

4.4. Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости Объекта долевого строительства будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении.

Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате всей (части) стоимости Объекта долевого строительства признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

5.1.2. Зарегистрировать Договор в установленном законом порядке.

5.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, исключительно для строительства (создания) им Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией.

5.1.4. После сдачи Многоквартирного дома госкомиссии незамедлительно направить Участнику долевого строительства уведомление о готовности к передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором.

5.1.5. В случае если строительство (создание) многоквартирного 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 срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

5.1.6. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора либо требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

5.1.7. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

5.1.8. По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.9. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор.

5.2. Участник долевого строительства обязуется:

5.2.1. Оплатить стоимость Объекта долевого строительства в порядке, сроки и на условиях, предусмотренных п. 3 настоящего договора.

5.2.2. Принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи в течение 7 рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

5.2.3. На этапе строительства не производить перепланировку или переустройства Объекта долевого строительства без письменного согласования с Застройщиком. В противном случае Дольщик обязан произвести соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах самостоятельно и несет ответственность за негативные последствия, связанные с этим. При этом Застройщик имеет право не производить зависящие от него действия по передаче Объекта долевого строительства до момента предъявления Застройщику надлежащего согласования произведенной перепланировки или переоборудования.

5.2.4. Нести все расходы, связанные с оформлением в собственность вышеуказанного Объекта долевого строительства (в т.ч., расходы по сделке, расходы за изготовление документов органами технической инвентаризации, а также за регистрацию договора и права собственности в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю и т.д.).

5.2.5. Согласовать с Застройщиком уступку права требования на Объект долевого строительства по настоящему договору третьему лицу до его государственной регистрации. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.2.6. С момента передачи Дома, в котором расположен указанный в 2.1 договора Объект долевого строительства, в управление или на баланс эксплуатирующей организации (получение ключей от нее или Застройщика) Участник долевого строительства обязуется нести эксплуатационные и коммунальные расходы на основании действующих расценок и тарифов. Не использование собственниками и иными лицами квартир не является основанием отказа от оплаты за обслуживание квартиры и коммунальные услуги.

5.3. Застройщик вправе:

5.3.1. Привлекать самостоятельно денежные средства участников долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства без какого-либо согласования с Дольщиком.

5.3.2. Застройщик вправе без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые действия для осуществления строительства (привлекать для выполнения необходимых работ третьих лиц, заключать с ними договоры, производить приемку выполненных работ без согласия и участия Участника долевого строительства).

5.3.3. При уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный договором срок п.5.2.2., Застройщик по истечении 2-х месяцев со дня уведомления, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления акта.

5.3.4. Обратиться в суд с требованием о взыскании причиненных Участником долевого строительства, в том числе эксплуатационных расходов, понесенных по причине несвоевременного принятия Объекта долевого строительства.

5.3.5. Менять график строительства, в том числе и срок окончания строительства, приведенный в п.2.3. не чаще одного раза в три месяца, направив соответствующее уведомление и предложение об изменении договора Участнику долевого строительства не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока в п.2.3. настоящего договора. Согласованные изменения оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами и являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

5.4. Участник долевого строительства вправе:

5.4.1. Получать информацию о Застройщике и о проекте строительства в порядке, предусмотренном ст.ст. 20,21 ФЗ № 214 и настоящим договором.

5.4.2. Уступить свое имущественное право на Объект долевого строительства, приобретенное по настоящему договору, третьему лицу, оформив соответствующие документы, зарегистрировав их в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

5.4.3. До подписания акта приема-передачи квартиры потребовать от Застройщика составления акта о несоответствии Объекта долевого строительства условиям настоящего договора, требованиям градостроительных и технических регламентов, проектной документации, а при нарушении Застройщиком этих условий договора отказаться от подписания акта приема-передачи.

5.5. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.

5.6. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. Просрочка внесения платежа Участником долевого строительства более чем за 1 (один) месяц является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона.

6.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

6.5. Сторона, по инициативе которой Договор расторгается при отсутствии его нарушения другой Стороной, обязана уплатить неустойку в размере **2,5 %** от цены Договора, кроме случаев, когда Договор расторгается по основаниям, предусмотренным п. 9 Договора.

6.6. Участник долевого строительства несет ответственность за нанесенный ущерб Застройщику, другим участникам долевого строительства и третьим лицам, в связи с проведением работ по установке перегородок, перепланировок, а также в период эксплуатации Объекта долевого строительства, произведенного своими силами или с привлечением третьих лиц ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

7.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства по основным конструктивным элементам (фундамент, стены, кровля, трубопровод) составляет 5 лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

7.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.

8.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

8.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в течение двух месяцев.

8.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

8.5. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в действующем законодательстве Российской Федерации, и отказаться от подписания передаточного акта до устранения указанных несоответствий.

8.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный 2.3. и 8.4 Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства).

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

9.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

9.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, ввода Дома в эксплуатацию, государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект

долевого строительства, согласно условиям настоящего Договора, и полного расчета между Сторонами.

9.3. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в установленный Договором срок;

2) отступление Застройщиком от условий Договора, приведшего к ухудшению качества Объекта долевого строительства или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования;

3) и в иных случаях, установленных федеральным законом.

9.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

1) неисполнения Участником долевого строительства обязательства по внесению денежных средств;

2) существенного изменения на основании требований законодательства и нормативных документов проектной документации строящегося Многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;

3) в иных предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях.

4) при уклонении Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства, то есть в случае неявки для приемки Объекта долевого строительства более 15 дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче (при отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства).

5) в случае нарушения Участником долевого строительства условий пунктов 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3 настоящего Договора.

9.5. При расторжении в одностороннем порядке договора, стороны обязаны письменно уведомить друг друга об этом не менее чем за 30-ть дней.

10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

10.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора.

10.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному 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 несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

10.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

11.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

11.3. В случае недостижения согласия в ходе переговоров Стороны решают спор в судебном порядке согласно правил подсудности в соответствии с действующим законодательством РФ.

12. ФОРС-МАЖОР

12.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно

времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

12.2. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более трех месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Объекта долевого строительства, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

13.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех дней) извещать друг друга.

13.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

13.4. Содержание текста настоящего договора полностью соответствует действительному волеизъявлению сторон. Если какое-либо из положений настоящего Договора будет или станет недействительным, то законность его остальных положений от этого не утрачивается.

13.4. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, включая одно Приложение, по одному для каждой из Сторон и один для государственной регистрации. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

13. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Участник долевого строительства:

Застройщик

Генеральный директор _____

Приложение №1
к договору долевого участия в строительстве
многоквартирного жилого дома
от «___» _____ 2013 г.

Характеристики Объекта долевого строительства

№	Наименование	Характеристика
1.	общая площадь	приблизительно ____ м2(уточняется по данным БТИ)
2.	жилая площадь	приблизительно ____ м2(уточняются по данным БТИ)
3.	площадь кухни	_____ м2
4.	площадь санузла	_____ м2

5.	Наличие лоджии или балкона, площадь	да Приблизительно ____ м2
6.	количество комнат	_____
7.	этаж/подъезд	_____
8.	окна и балконные двери	металлопластиковые, в соответствии с проектом
9.	стены	штукатурка стен по кирпичу и блоку, заделка штраб, устройство откосов окон. Бетонные поверхности стен, без отделки
10.	материал стен внешних	кирпич
11.	материал стен межкомнатных	газобетонный блок. Штукатурка стен по кирпичу и блоку, заделка штраб. Бетонные поверхности стен, без отделки.
12.	высота потолков	не менее 2,70 м
13.	входная дверь	металлическая
14.	межкомнатные двери	нет
15.	наличие электропроводки	Внутриквартирная разводка, установка распределительных коробов, без установки розеток и выключателей
16.	отопление	горизонтальная поквартирная разводка, установка панельных радиаторов
17.	состояние пола	стяжка из цементно – песчаного раствора
18.	водоснабжение	стояки горячей и холодной воды без внутренней разводки, с установкой счетчиков горячей и холодной воды и запорной арматурой
19.	канализация	стояки из полиэтиленовых труб
20.	наличие сантехнических приборов	нет
21.	наличие кухонной плиты	нет

«ЗАСТРОЙЩИК»: _____

«УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» _____