

ДОГОВОР №
участия в долевом строительстве

г. _____

« _____ » _____ 20 ____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Восток Инвест Строй» (ООО «Восток Инвест Строй»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Броварец Сергея Валерьевича, действующего на основании Устава, и

Гражданин Российской Федерации _____,
пол _____, дата рождения _____, место рождения _____, паспорт _____
выдан _____, код подразделения _____, проживающий
(зарегистрированный) по адресу: _____

именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить объект: «16-ти этажный 128-квартирный жилой дом по адресу: пер. Плановый, 41/1 в г. Краснодаре», и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, передать **«объект долевого строительства»** (далее - «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 домов в эксплуатацию.

1.2. Застройщик осуществляет строительство Объекта на основании разрешения на строительство от «31» декабря 2013 г. № RU 23306000-3201 - р, выданного Департаментом архитектуры и градостроительства муниципального образования город Краснодар, на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0304072:3, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, пер. Плановый, 41/1 (далее «Земельный участок»).

1.3. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является жилое помещение в объекте : «16-ти этажный 128-квартирный жилой дом по адресу: пер. Плановый, 41/1 в г. Краснодаре», Лит. : квартира строительный номер - _____, этаж - _____, подъезд - _____, жилых комнат - _____, общая проектная (плановая) площадь:

Квартиры - (общая/жилая) - _____

Балкон - (общая/с понижающим коэффициентом 0,3) – _____

общая площадь Объекта с понижающим коэффициентом площади балкона - _____

лоджия – (общая/с понижающим коэффициентом 0,5) - _____

общая площадь Объекта с понижающим коэффициентом площади лоджии - _____

1.4. Окончательная площадь объекта долевого строительства определяется после ввода домов в эксплуатацию по данным технической инвентаризации и указывается в акте приема-передачи.

1.5. Застройщик подтверждает, что объект долевого строительства на момент заключения настоящего Договора в споре, под запретом (арестом) не состоит, правами третьих лиц не обременен.

2. Цена договора

2.1. Цена Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, включает сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта и денежных средств на оплату услуг Застройщика (вознаграждение Застройщика). Цена Договора рассчитывается как произведение проектной общей площади Объекта - _____ кв.м. и стоимости одного квадратного метра - _____ за кв.м., что составляет общую сумму в размере _____

При 100% оплате цена договора является окончательной и изменению не подлежит, за исключением случаев, указанных в п.6.7.

2.2. Уплата цены договора, определенная п. 2.1. настоящего договора, производится Участником долевого строительства в безналичном порядке на счет эскроу после государственной регистрации настоящего договора в следующем порядке:

- не позднее « ____ » _____ в сумме рублей(_____);

- не позднее « ____ » _____ в сумме рублей(_____);

Для расчетов по договору долевого участия в строительстве Участник долевого строительства в порядке, предусмотренном статьями 15.4, 15.5 Федерального закона № 214 -ФЗ от 30.12.2004 открывает счет эскроу в уполномоченном банке – АО «Банк Дом. РФ», ИНН 7725038124.

Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет несет расходы по открытию и обслуживанию счета эскроу в уполномоченном банке.

Обязанность участника долевого строительства по уплате, обусловленной договором цены, считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу. Участник долевого строительства обязуется в трехдневный срок с момента зачисления денежных средств на счет эскроу предоставить в отдел продаж застройщика копии банковских документов о зачислении средств.

Если Участник долевого строительства не оплатит в срок, указанный в пункте 2.2 настоящего договора, полную цену договора, стороны согласовывают, что цена договора может увеличиться Застройщиком, исходя из уровня рыночных цен, инфляции, изменения цен на энергоносители, строительные материалы, конструкции, услуги, прочие затраты, применяемые в строительстве. Информацию об изменении стоимости долевого участия Участник долевого строительства получает у Застройщика самостоятельно по телефонной, факсимильной или иной связи. Оплаченная Участником долевого строительства часть цены договора не подлежит пересчету в зависимости от инфляционных процессов.

2.3. В случае если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа более чем 2 (два) месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

3. Гарантийный срок на Объект

3.1. Гарантийный срок на Объект составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок исчисляется со дня ввода объекта: «16-ти этажный 128-квартирный жилой дом по адресу: пер. Плановый, 41/1 в г. Краснодаре» в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 года. Гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.

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

3.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи Участникам долевого строительства несет Застройщик.

4. Срок и порядок передачи Объекта Участнику долевого строительства

4.1. Предполагаемый срок получения Разрешения на ввод объекта: «16-ти этажный 128-квартирный жилой дом по адресу: пер. Плановый, 41/1 в г. Краснодаре» в эксплуатацию - 31 декабря 2021 года.

4.2. Срок передачи Объекта Участнику долевого строительства - в течение 60 дней после получения Разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

4.3 Срок строительства и получения Разрешения на ввод дома в эксплуатацию 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.

4.4. После получения Разрешения на ввод дома в эксплуатацию, при условии 100% выполнения Участником долевого строительства обязательств по финансированию, Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект со следующими элементами внутренней отделки и комплектации: монолитные несущие стены и перекрытия без устройства конструкции пола; установка входной металлической двери без отделки; установка металлопластиковых окон и балконных дверей; монтаж систем отопления; монтаж систем вентиляции; монтаж систем водоснабжения: стояки холодного и горячего водоснабжения; монтаж систем канализации: стояки с отводом для подключения саноборудования; монтаж систем электроснабжения согласно проекту; электросчетчики, водомеры холодной и горячей воды.

4.5. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по акту приема-передачи, подписываемому сторонами.

Застройщик не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала приема-передачи обязан по почте заказным письмом с уведомлением направить (либо вручить его лично под расписку) Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта и готовности Объекта к передаче.

4.6. Участник долевого строительства обязуется принять Объект в течение 7 дней после получения от Застройщика уведомления о вводе объекта: «16-ти этажный 128-квартирный жилой дом по адресу: пер. Плановый, 41/1 в г. Краснодаре» в эксплуатацию по акту приема-передачи, 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, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта Участнику, вправе составить односторонний передаточный акт. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта.

4.7. 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 сторона, не, исполнившая свои обязательства, или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне неустойки и возместить причиненные убытки, предусмотренные Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «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: 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 объекта: «16-ти этажный 128-квартирный жилой дом по адресу: пер. Плановый, 41/1 в г. Краснодаре», замены конструкций и назначения помещений до получения Акта ввода в эксплуатацию и передачи Объекта Участнику долевого строительства.

6.2. Встроено-пристроенные помещения (за исключением, помещений в данном доме, не являющихся частями квартир и предназначенных для обслуживания более одного помещения в доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения) не входят в состав общего имущества дома и предназначены для коммерческого использования.

6.3. Участник долевого строительства совместно с другими лицами, которым будет принадлежать право собственности на помещения в доме, обязан избрать способ управления домом в порядке, предусмотренном нормами Жилищного кодекса РФ.

6.4. 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 обособленных нежилых помещений.

6.5. 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.

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

6.7. В случае, если по окончании строительства по данным технической инвентаризации площадь Объекта будет иметь расхождения с площадью, указанной в

пункте 1.3. настоящего договора более чем на 1 кв.м., перерасчет цены договора производится согласно стоимости кв. м, указанного в пункте 2.1 настоящего договора.

6.8. Если Участник долевого строительства не внес платежи на условиях, предусмотренных пунктами 2.1. и 2.2. настоящего Договора и просрочка составила более чем два месяца, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее чем через 30 дней после письменного направления Участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником предупреждения, либо при возврате заказного письма, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора. При этом настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Внесенные Участником долевого строительства по настоящему Договору денежные средства подлежат возврату Участнику долевого строительства в течение 10 банковских дней со дня его расторжения.

6.9. При расторжении договора участия в долевом строительстве действие договора счета эскроу прекращается. В случае прекращения договора счета эскроу, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату участнику долевого строительства либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства участнику долевого строительства для оплаты цены договора участия в долевом строительстве, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между участником долевого строительства и кредитором.

6.10. Внесенные Участником долевого строительства на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации перечисляются уполномоченным банком застройщику.

6.11. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается:

- залогом в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

В случае, если по окончании строительства дома в соответствии с проектной документацией, 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.

6.12. Все уведомления Участнику долевого строительства, в связи с исполнением настоящего Договора, Застройщик направляет 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.

6.13. За счет вносимых Участником долевого строительства денежных средств Застройщик осуществляет расходы, связанные с проектированием, строительством дома, с оплатой услуг и прочих расходов Застройщика, в том числе:

- с проектированием, строительством (возведением) предусмотренного проектно-сметной документацией и вводом в эксплуатацию домов, включая общее имущество домов;
- с работами по освоению и инженерной подготовке территории, отведенной под строительство Объекта;
- с оформлением технической и правовой документации по отводу земельного участка;
- с работами по инженерному оборудованию территории, включая прокладку сетей водоснабжения, канализации, теплоснабжения, ливнеотстоков, энергосбережения, сетей радиодиффузии и телефонизации в объемах, необходимых для подключения Объекта к магистральным инженерным сетям.

6.14. Настоящий Договор считается заключенным с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю. Расходы по государственной регистрации настоящего договора несет Участник долевого строительства.

При необходимости заключения дополнительных соглашений к настоящему договору, расходы по государственной регистрации, этих дополнительных соглашений, несет сторона, выступившая инициатором подписания последних.

6.15. Уступка Дольщиком прав требований по настоящему договору допускается только после уплаты им полностью цены Договора с письменного согласия Застройщика в порядке, установленном законодательством РФ.

6.16. Уступка Дольщиком прав требований по настоящему договору допускается в период с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта Дольщику. Уступка прав требований по настоящему договору подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства, осуществляются при условии письменного согласия Застройщика.

6.17. В случае выполнения технических работ по подготовке пакета документов для уступки права требования силами Застройщика, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику вознаграждение в размере 1% от цены настоящего договора путем внесения денежных средств в кассу Застройщика либо на р/с в трехдневный срок с момента подписания акта приема-передачи оказанных услуг.

6.18. Участник долевого строительства обязуется зарегистрировать право собственности на объект долевого строительства за свой счет.

6.19. 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 письменном виде, подписаны обеими сторонами и зарегистрированы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

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, споры подлежат рассмотрению в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

7.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, первый - Застройщику, второй - Участнику долевого строительства, третий хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

8. Реквизиты Сторон:

**Застройщик:
строительства:**

Участник долевого

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Восток Инвест Строй»
(ООО «Восток Инвест Строй»)

Юридический адрес: 385140, Российская Федерация, Республика Адыгея, Тахтамакийский район, пгт. Яблоновский, ул. Гагарина, д. 148, корпус 4, кв. 2.

Фактический адрес:

ИНН: 2311154455, КПП 010701001

Расчетный счет: 40702810230000041363

Кор. счет: 30101810100000000602

Банк: КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ № 8619 ЮГО-ЗАПАДНОГО ФИЛИАЛА ПУБЛИЧНОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА СБЕРБАНК РОССИИ

БИК: 040349602

Тел. +7(861)273-09-41

Email: vis.krd@yandex.ru