

Договор
участия в долевом строительстве № ____/1(2,3)

_____ 2016 г.

гор. Краснодар

Общество с ограниченной ответственностью «РВ Стройинвест» в лице генерального директора Белобородова Сергея Валерьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и,

Гражданин/ка РФ _____, именуемый/ая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением под свою ответственность других лиц (организаций) построить на земельном участке по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский округ, ул. им. Дмитрия Благоева, 29 – «Многokвартирные жилые дома со встроенными помещениями общественного назначения и надземным паркингом по ул. Дмитрия Благоева, 29 в Карасунском внутригородском округе г. Краснодара литер 1,2,3» (далее - многоквартирный дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, определенный Договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить в порядке и сроки, установленные Договором, цену и принять в собственность объект долевого строительства.

При этом Стороны исходят из того, что Застройщик вправе досрочно исполнить свои обязательства по передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

1.2. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного дома на основании:

1) Свидетельства о государственной регистрации права выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 18.07.2014 года 23-АМ598197, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 18.07.2014 года сделана запись регистрации №23-23-01/356/2014-409 на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов – для многоэтажного жилищного строительства, площадь 20000 кв.м., кадастровый номер 23:43:0428016:95;

2) разрешения на строительство № RU 23306000 –2667-р от 11 апреля 2013 года, Приказа № 248 от 18.08.2014 года о внесении изменений в разрешение на строительство от 11.04.2013 года № RU 23306000-2667-р, Приказа № 444 от 17.12.2014 года о внесении изменений в разрешение на строительство от 11.04.2013 года № RU 23306000-2667-р и Приказа №313 от 04.09.2015 года о внесении изменений в разрешение на строительство от 11.04.2013 года № RU 23306000-2667-р;

3) проектной декларации, опубликованной на сайте www.capstroj.ru

4) способом обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору участия в долевом строительстве является залог земельного участка, согласно ст. 13 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 года и страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, согласно ст. 15.2 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 года.

1.3. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией

1.4. Объектом долевого строительства являются ____ **комнатная** квартира № ____, расположенная в подъезде № **2**, на ____-ом этаже, общей площадью по проекту ____ квадратных метров, в том числе жилой площадью ____ квадратных метров. Площадь **балкона** составляет ____ **кв.м** (с понижающим коэффициентом **0,3** – _____ кв.м.), находящаяся в жилом доме по ул. Дмитрия Благоева, 29, **литер 1, (2,3)** в городе Краснодаре. Проект создаваемого Объекта строительства отражен в Приложении № 1 к договору.

Характеристики Объекта долевого строительства (квартиры) на момент передачи Участнику долевого строительства: стены в жилых комнатах, коридоре и кухне оштукатурены (гипсовая штукатурка), устройство стяжки на полу в жилых комнатах, коридоре, кухне и ванной комнате, установлена входная дверь, балкон остеклен, подведены коммуникации для дальнейшей разводки к сантехническому оборудованию, выполнена электрическая разводка.

1.5. Цена договора - сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика.

Участник долевого строительства обязуется внести цену договора в порядке и в сроки,

установленные разделом 2 настоящего договора, и после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, принять Объект долевого строительства в собственность по передаточному акту.

В случае внесения денежных средств Участнику долевого строительства на счет Застройщика, по частям (долями) стоимость ранее выкупленной общей площади Объекта долевого строительства в последующем остается неизменной до окончания строительства и срока действия Договора. Стоимость одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства, неоплаченной Участником долевого строительства, может изменяться в связи с обстоятельствами, влекущими удорожание строительства Объекта.

1.6. Застройщик обязуется ввести многоквартирный дом литер 1 в эксплуатацию в II квартале 2017 года, литер 2 – II квартале 2017 года, литер 3 – во II квартале 2017 года и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, по акту передачи не позднее 2-х календарных месяцев с момента получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

1.7. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

1.8. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет.

1.8.1. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта составляет 3 (три) года.

1.9. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик.

1.10. В случае смерти гражданина — Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

1.11. Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым участником долевого строительства.

1.12. Расходы по государственной регистрации Договора несет Участник долевого строительства и (или) новые участники долевого строительства.

2.Срок и порядок уплаты денежных средств

2.1. Расчет с Застройщиком по уплате цены договора в общем размере _____ из которых _____ рублей сумма на возмещение затрат строительства (создание) объекта долевого строительства и _____ рублей на оплату услуг застройщика, осуществляется в следующем порядке:

- сумму в размере _____ рублей Участник долевого строительства вносит в кассу Застройщика или перечисляет на расчетный счет Застройщика в течение 10 (десяти) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю;

Участник долевого строительства уведомлен, что имущественные права на строящийся многоквартирный дом переданы в залог ПАО Сбербанк Краснодарское отделение № 8619 по договору залога имущественных прав № 8619/452/20618/ИП-1 от 24.03.2016 года, заключенному в г. Краснодаре в обеспечение возврата кредита, предоставленного ПАО «Сбербанк России» Застройщику на строительство (создание) объекта ЖК «Грин Парк» в Карасунском внутригородском округе города Краснодара.

Участник долевого строительства уведомлен, что земельный участок передан в залог ПАО Сбербанк Краснодарское отделение № 8619 по Договору ипотеки № 8619/452/20618/И от 24.03.2016 года, заключенному в г. Краснодаре в обеспечение возврата кредита, предоставленного ПАО Сбербанк Застройщику на строительство (создание) объекта ЖК «Грин Парк» в Карасунском внутригородском округе города Краснодара.

При оплате 100% цены настоящего Договора Участником долевого строительства Застройщик оплачивает ОАО «Сбербанк России» соответствующую часть стоимости, необходимую для исключения Квартиры из залогового обеспечения.

С момента передачи объекта долевого строительства по подписываемым сторонами передаточному акту, право залога, возникшее на основании Закона о долевом строительстве, а также на основании Договора залога имущественных прав № 8619/452/20618/ИП-1 от 24.03.2016 года и Договора ипотеки № 8619/452/20618/И от 24.03.2016 года, не распространяется на объект долевого строительства.

Обязательства Участника долевого строительства по оплате стоимости Объекта долевого строительства считаются полностью исполненными после внесения денежных средств в полном объеме на счет Застройщика.

Участник долевого строительства уведомлен, что в соответствии с п.8.2.44. Договора №8619/452/20618 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 24.03.2016г., заключенным ПАО Сбербанк с ООО «РВ Стройинвест», Заемщик (ООО «РВ Стройинвест») обязуется перечислять денежные средства, поступившие в результате заключения договоров купли-продажи или иных договоров, в соответствии с которыми происходит отчуждение площадей Объекта и/или имущественных прав на них, предоставленных в залог Кредитору в соответствии с п. 9.1.6.1 Договора, в счет досрочного погашения основного долга кредиту в размере, не

меньшем залоговой стоимости отчуждаемых площадей Объекта и/или имущественных прав на них, установленной в договоре (ах) залога, заключенном (ых) в соответствии с п. 9.1.6.1 Договора, в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты поступления денежных средств на счета Заемщика.

2.2. Фактическая площадь Объекта долевого строительства, приобретаемого Участнику долевого строительства, уточняется после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации.

2.3. В случае, изменения площади Объекта долевого строительства после произведения обмеров организацией технической инвентаризации, производится перерасчет договорной цены в сторону увеличения или уменьшения, исходя из стоимости Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.1 настоящего Договора.

3. Гарантии качества

3.1. Застройщик обязуется осуществлять строительство жилого дома в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства, обеспечить ввод дома в эксплуатацию и получение Участнику долевого строительства в собственность Объекта долевого строительства, отвечающего характеристикам, указанным в пункте 1.4. договора и требованиям технического и градостроительного регламента, проектной документации.

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

3.3. 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 и подтверждено комиссией, состоящей из представителей обеих сторон.

3.4. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодными для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

4. Обязанности сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на его эксплуатацию.

4.1.2. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства.

4.1.3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок, установленный пунктом 1.6. договора, по передаточному акту в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

4.1.4. Представить в орган по государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего договора и для регистрации права собственности Участников долевого строительства на объект долевого строительства.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

4.2.2. Представить Договор на государственную регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю в течение 10 рабочих дней после его подписания Сторонами.

4.2.3. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение семи дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

4.2.4. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоквартирного дома и иных объектов долевого строительства немедленно заявить об этом Застройщику.

4.2.5. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.2.6. По предъявлению эксплуатирующими организациями счетов на оказание коммунальных услуг по окончанию строительства многоквартирного дома и передачи Застройщиком Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи, оплачивать все расходы по коммунальным и другим эксплуатационным услугам.

4.2.7. Уведомить Застройщика в случае уступки права требования на Объект долевого строительства по настоящему договору третьему лицу с соблюдением условий, предусмотренных пунктом 6.1. настоящего договора.

4.2.8. За счет собственных средств изготовить всю техническую документацию на Объект долевого

строительства.

4.2.9. Участник долевого строительства уведомлен о возможном изменении проекта жилого дома.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.2. В случае расторжения договора по обоюдному соглашению Сторон, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора.

5.3. При наступлении форс-мажорных обстоятельств, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по настоящему договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства.

Под форс-мажорными обстоятельствами стороны понимают наступление таких обстоятельств, при которых Стороны, действующие с разумной осмотрительностью, по независящим от них причинам не могут исполнить обязательства надлежащим образом, в частности к таким обстоятельствам относятся военные действия, стихийные бедствия, делающие невозможным надлежащее исполнение обязательств по настоящему договору.

При наступлении форс-мажорных обстоятельств Стороны обязаны известить друг друга о наступлении указанных обстоятельств в трехдневный срок.

5.4. Дополнительная ответственность предусматривается Генеральным договором о страховании № _____ от _____ г. заключенного с _____.

6. Уступка прав по договору

6.1. О переходе прав по настоящему договору к другому Участнику долевого строительства, предыдущий Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика в письменной форме в трехдневный срок после переуступки.

6.2. Уступка Участнику долевого строительства прав по договору допускается до момента подписания сторонами передаточного акта Объекта долевого строительства.

6.3. Уступка прав по настоящему договору подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав.

7. Прочие условия

7.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи несет Застройщик.

7.2. Споры, возникшие между сторонами, решаются сторонами путем переговоров. При не достижении согласия спор передается на разрешение в соответствующий суд по месту нахождения многоквартирного жилого дома.

7.3. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. В течение 20 дней со дня поступления рассматриваются только документы, поступившие в письменном виде. Претензии подаются заказными письмами с уведомлением о вручении. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен.

8. Передача Объекта долевого строительства.

8.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участнику 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, но не позднее предусмотренного Договором срока.

8.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости 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.

9. Заключительные положения.

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

9.2. 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.

9.3. В случае не достижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

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

9.5. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя с подтверждением получения.

9.6. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав и вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

9.7. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, 1 экземпляр - Застройщику, 1 экземпляр - Участнику и 1 экземпляр – для хранения в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.»

Реквизиты и подписи сторон

Застройщик

ООО «РВ Стройинвест»

350059, г. Краснодар, ул. Восточно-Кругликовская, 96

ИНН 2312176420 КПП 231101001

ОКПО 69768163 ОГРН: 1102312019237

Расчетный счет 40702810330000003777

в Краснодарское отделение № 8619 Сбербанка России

Кор/счет 30101810100000000602

БИК 040349602

Генеральный директор ООО «РВ Стройинвест»

_____ **Белобородов С.В.**

Участник долевого строительства

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве № ____/2 от _____2016г.
Литер 2, подъезд 2 этаж ____, квартира № ____

ТИПОВОЙ ПЛАН

Литер ____ подъезд __ этаж ____

**Генеральный директор
ООО «РВ Стройинвест»**

_____ **Белобородов С.В.**

Участник долевого строительства
