

ДОГОВОР № Д/___
участия в долевом строительстве

г. Краснодар

« » 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «МегаАльянс», (350033, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Суворова, дом 32, Литер А, помещение 3, ОГРН 1092309001982, ИНН 2309116999, КПП 230901001), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального Директора Маркушина Дмитрия Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Граждан__ Российской Федерации, пол.:, дата рождения г., место рождения:., паспорт выдан , дата выдачи г., код подразделения, зарегистрированн__ по адресу:., именуем__ в дальнейшем «Участник долевого строительства», 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 **«Многоэтажные жилые дома по ул. Ейское Шоссе в п. Березовый, г. Краснодар. Литер 1. 1-й этап строительства. Литер 2. 2-й этап строительства»** и после получения Разрешения на ввод домов 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 указанных домов на основании разрешения на строительство № RU 23306000-4199-р-2015 от 20 августа 2015 г., выданного Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар, на земельном участке площадью 14989 кв.м. с кадастровым номером 23:43:0108020:11156, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, п. Березовый, ул. Ейское Шоссе. Вышеуказанный земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности, на основании договора купли-продажи земельных долей от 21.08.2015г., о чем в Едином государственном реестре недвижимости 10.04.2017 г. сделана запись регистрации № 23:43:0108020:11156-23/001/2017-1.

1.3. **Объектом долевого строительства** по настоящему Договору является **жилое помещение на объекте «Многоэтажные жилые дома по ул. Ейское Шоссе в п. Березовый, г. Краснодар. Литер 1. 1-й этап строительства. Литер 2. 2-й этап строительства», Лит. - 1, квартира строительный номер – , этаж – , подъезд — , жилых комнат – , общая проектная (плановая) площадь:**

- **квартиры (общая/жилая) - кв.м.**
- **площадь комнат: 1 комната – кв. м. , 2 комната – кв. м., 3 комната – кв. м.,**
- **площадь кухни – кв. м.,**
- **площадь сан.узла – кв. м.,**
- **площадь коридора – кв. м.,**
- **балкон (лоджия) (общая/с понижающим коэффициентом 0,3)0,5 - кв.м.**
- **общая площадь Объекта с понижающим коэффициентом площади балкона – кв.м.**

Объект долевого строительства расположен в многоквартирном жилом доме, имеющем следующие технические характеристики:

Вид многоквартирного дома – односекционный, коридорного типа, с двухсторонним размещением квартир, и размещением на 1-ом этаже помещений общественного назначения (офисов).

Назначение многоквартирного дома – размещение жилых помещений.

Этажность многоквартирного дома – 10 этажей (без учета чердака и технического подвала).

Общая площадь многоквартирного дома - 4483,98 кв.м.

Материал наружных стен – лицевой керамический кирпич М100, плиты пенополистерольные ПСБ-С-25, крупноформатный керамический камень.

Материал перекрытий – монолитный железобетон.

Класс энергоэффективности – В (высокая).

Класс сейсмостойкости – 7 баллов.

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.

1.6. Ответственность Застройщика перед участниками долевого строительства за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве застрахована согласно ст. 15.2. 214-ФЗ от 30.12.2004г.

Полис (Договор страхования) № _____ от «___» _____ 2018 г.

ООО «Региональная страховая компания» 127018, г. Москва, ул. Складочная, д.1, корп.15, ИНН 1832008660, КПП 997950001, р/с 40701810000030000043 в Московском филиале ПАО «Объединенный Кредитный Банк», БИК 044599126, корр.счет 30101810500000000126.

ООО «Страховая компания «Респект» 390023, Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина, д.29. ИНН 7743014574, КПП 623401001, р/с 40701810100260000170 в ПАО Банк ВТБ, БИК 044525187, корр.счет 30101810700000000187.

2. Цена договора

2.1. Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства.

2.2. Цена Договора, указанная в п.2.1. рассчитывается как произведение проектной общей площади Объекта – кв.м. и стоимости одного квадратного метра **рублей 00 копеек**, что составляет общую сумму в размере **рубля 00 копеек**.

При 100% оплате суммы, указанной в п.2.2. стоимость Объекта является окончательной и изменению не подлежит, за исключением случаев, указанных в п.6.7.

2.3. Уплата цены договора, определенная п. 2.2. настоящего договора, осуществляется Участником долевого строительства в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в следующем порядке:

- **рублей 00 копеек** в течение 3(трех) рабочих дней после государственной регистрации настоящего договора.

Стоимость оформления первичной технической документации (кадастровый паспорт, технический паспорт и технический план) на Объект не входит в цену договора и оплачивается (возмещается) Участником долевого строительства в день подписания акта приема-передачи Объекта, исходя из сумм, установленных Филиал ГУПСК «Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ» по г. Краснодару и Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Краснодарскому краю, на момент изготовления технической документации.

2.4. Если Участник долевого строительства не оплатит в срок, указанный в пункте 2.3. настоящего Договора рассрочку платежа и (или) полную цену договора, указанную в п. 2.2, 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.

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

3. Гарантийный срок на Объект

3.1. Гарантийный срок на Объект составляет 5 лет. Гарантийный срок исчисляется со дня ввода дома 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 долевого строительства.

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 дома в эксплуатацию – 20 сентября 2019 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;
- ✓ оштукатуривание внутренних поверхностей наружных стен;
- ✓ 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 проекта;
- ✓ индивидуальный счетчик тепловой энергии, 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 дома 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 долевого строительства, вправе составить односторонний передаточный акт. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта.

4.7. С актом приема-передачи Застройщик передает Участнику долевого строительства техническую документацию, необходимую для дальнейшей регистрации права собственности на Объект на имя Участника долевого строительства.

4.8. 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 перепланировку или/и переустройство помещения и фасада дома, замены конструкций и назначения помещений без письменного ее согласования с Застройщиком своими силами и/или подрядчиками, не являющимися номинированными подрядчиками Застройщика или субподрядчиками генерального подрядчика по строительству Объекта и без внесения соответствующих изменений в проектную документацию. При этом Застройщик имеет право не производить зависящие от него действия по передаче помещения до момента предъявления ему надлежаще оформленного согласования перепланировки и/или переоборудования.

6.2. Состав общего имущества дома, который будет находиться в общей долевой собственности Участников долевого строительства, указан в проектной декларации, размещенной на сайте www.megaalyans.ru.

6.3. 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.1.2. настоящего договора, или выдел участка из земельного участка, указанного в п.1.2. настоящего договора, проводимые в целях обеспечения строительства (реконструкции) объектов инженерной инфраструктуры.

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. Подписывая настоящий договор Участник долевого строительства выражает свое согласие на внесению изменений в разрешение на строительство № RU 23306000-4199-р-2015 от 20 августа 2015 г., и проектную документацию «Многоэтажные жилые дома по ул. Ейское Шоссе в п. Березовый, г. Краснодар. Литер 1. 1-й этап строительства. Литер 2. 2-й этап строительства», в части изменения технико-экономических показателей объекта строительства, в случае производственной необходимости.

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 2.2. настоящего договора.

6.8. Если Участник долевого строительства не внес платежи на условиях, предусмотренных пунктом 2.3. настоящего Договора и просрочка составила более чем три месяца, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее чем через 30 дней после письменного направления Участнику долевого строительства 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 долевого строительства 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 долевого

строительства 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. 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.

6.10. 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».

6.11. 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 по следующему почтовому адресу: _____, 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 прав требований Участником долевого строительства по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ и после письменного согласования с Застройщиком.

6.16. Уступка прав требований Участником долевого строительства по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.17. Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику экземпляр договора Уступки права требования в течение 5(пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации.

6.18. 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.

6.19. 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 недостижения соглашения, споры подлежат рассмотрению в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

7.4. Участник долевого строительства с целью заключения настоящего Договора и заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, дает согласие Застройщику, на обработку и предоставление персональных данных, с использованием и без использования средств автоматизации, а именно: фамилии, имени, отчества, даты и места рождения, пола, паспортных данных, места регистрации и места постоянного проживания, а также иных сведений, необходимых для заключения и исполнения договора участия в долевом строительстве и заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, то есть на совершение действий, предусмотренных [п. 3, 6 ч. 1 ст. 3](#) Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных». Настоящее согласие действует со дня его подписания до дня отзыва в письменной форме.

_____/_____
(подпись Участника долевого строительства)

7.5. Настоящий Договор составлен в **трех (или четырех)** 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:

ООО «МегаАльянс»

350033, Краснодарский край,

г. Краснодар, ул. им. Суворова, дом 32,

Литер А, помещение 3.

ИНН 2309116999/ КПП 230901001

р/с **40702810530000023955**

КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8619

ПАО СБЕРБАНК Г.Краснодар

к/с **30101810100000000602**

БИК **040349602**

ОГРН **1092309001982**

тел.8-861-272-44-44

Генеральный Директор

_____/Д.А.Маркушин/

М.П.

Участник долевого строительства:

_____/_____/