

ДОГОВОР № ___-ВК-3.3
участия в долевом строительстве

г. Краснодар

" ___ " _____ 201__ года.

Общество с ограниченной ответственностью Строительно-инвестиционная корпорация «Девелопмент-Юг», занесено в реестр РФ № 230803477 Регистрационной Палатой г. Краснодара № 1514 от 01.03.1995г. о чем выдано свидетельство № 1509 от 07.04.95г. серия Б. ОГРН 1022301199865 присвоен ИФНС России №1 по г. Краснодару «07» октября 2002г., Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002г. бланк серии 23 №001108177 от 07.10.2002г., ИНН 2308034775, КПП 231001001, Юр.адрес: 350072, г.Краснодар, ул. Московская, 59/1, офис 25, Почт. адрес: 350072, г.Краснодар, ул. Московская, 59/1, офис 25, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Безгласной Маринэ Григорьевны, действующей на основании Доверенности № 23 АА 7091836 от «27» марта 2017 года (зарегистрирована в реестре нотариуса за № 3-1023), с одной стороны, и

Фамилия Имя Отчество	
Дата рождения	
Место рождения	
Паспорт	
Адрес регистрации	
Контактный телефон	

именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить Объект долевого строительства и после разрешения на ввод в эксплуатацию передать в собственность Участника долевого строительства **Машиноместо № ___** (далее - **Машиноместо**) площадью 13,25 кв.м., а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную договором цену и принять **Машиноместо**.

Расположение объекта долевого строительства:

в г. Краснодаре на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0142047:27288, Литер 3.3. Многоуровневая надземная парковка 2-й этап строительства, количество этажей 4 + эксплуатируемая кровля, (общая площадь здания – 7387,40 кв.м., наружные стены – монолитные железобетонные; наружная отделка стен - силикатная фасадная краска по декоративной фасадной штукатурке, материал поэтажных перекрытий – плоские монолитные железобетонные плиты, класс энергоэффективности – не требуется, сейсмостойкость – 7 баллов), по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, р-н Прикубанский внутригородской округ, ул. Героев-Разведчиков,6. Указанный адрес является строительным адресом строящегося Объекта. После подписания Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию ему будет присвоен административный адрес.

Виды работ, выполняемых Застройщиком в объекте долевого строительства:

1. Монолитные несущие стены и перекрытия отвечают требованиям СНИП 3.03.01-87 (п.2.5, 2.9-2.13, 2.53-2.68).
2. Оштукатуривание стен.
3. Монтаж системы вентиляции (без вентиляционных решеток).
4. Монтаж системы пожаротушения
5. Монтаж системы электроснабжения

1.2. План Машиноместа подлежащего передаче Участнику долевого строительства, является Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.3. Срок передачи Машиноместа - не позднее «30» апреля 2021 года.

1.4. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания Сторонами настоящего Договора права на Машиноместо никому не переданы, не заложены, предметом судебного спора не являются.

2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. Передать Участнику долевого строительства Машиноместо по акту приема-передачи или иному документу в соответствии с п.1 ст.8 ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» в срок, указанный в пункте 1.3 настоящего Договора.

2.1.2. Не менее чем за месяц до наступления, установленного пунктом 1.3, срока передачи Машиноместа направить Участнику долевого строительства сообщение о необходимости подписания документа о приеме-передаче Машиноместа.

2.1.3. В случае, если строительство (создание) Объекта 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. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

Участник долевого строительства обязан в 10-дневный срок с момента получения указанного предложения рассмотреть его и направить в адрес Застройщика письменный ответ (заказным письмом с описью вложения и уведомлением

о вручении, либо сдать его Застройщику под расписку). В случае неполучения ответа на направленную информацию от Участника долевого строительства в установленный срок либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик считает, что согласие на предложение со стороны Участника долевого строительства получено. В этом случае, оформление дополнительного соглашения об изменении срока строительства не требуется.

2.1.4. Информировать Участника долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней об изменении своего места нахождения, юридического адреса, банковских реквизитов, указанных в настоящем Договоре.

2.1.5. Добросовестно исполнять принятые на себя обязательства и нести ответственность за нарушение условий настоящего договора в предусмотренном законодательством порядке.

2.2 Участник долевого строительства обязуется:

2.2.1. Оплатить стоимость Машинместа в порядке, сроки и на условиях, предусмотренных разделом 3 настоящего Договора.

2.2.2. Принять Машинместо по акту приема-передачи или иному документу в срок, указанный в сообщении Застройщика о завершении строительства Объекта и о готовности Машинместа к передаче, но в любом случае не позднее «30» апреля 2020 года.

2.2.3. Информировать Застройщика в течение 10 (десяти) календарных дней об изменении своего места жительства, почтового адреса, а также обо всех других изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.

В случае неисполнения Участником долевого строительства условия, указанного в абзаце первом настоящего пункта, направленная Застройщиком информация о порядке исполнения настоящего Договора по адресу, предусмотренному в разделе 11 настоящего Договора, считается надлежащим исполнением обязательств Застройщика перед Участником долевого строительства по уведомлению Участника долевого строительства об обстоятельствах, являющихся существенными для исполнения обязанностей Сторон по настоящему Договору.

2.2.4. Предоставить Застройщику необходимый пакет документов для государственной регистрации настоящего Договора (п.9.1) в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания.

2.2.5. Письменно согласовать с Застройщиком уступку права требования Машинместа по настоящему Договору третьему лицу до его государственной регистрации.

2.2.6. В случае заключения договора уступки прав требования Машинместа письменно уведомить Застройщика о государственной регистрации договора уступки, путем направления заказным письмом с уведомлением о вручении либо представления документа непосредственно в офис Застройщика оригинала договора уступки в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента его государственной регистрации.

2.3 Застройщик вправе:

2.3.1. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Машинместа в установленный договором срок (п. 2.2.2) или при отказе Участника долевого строительства от принятия Машинместа, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Машинместа. При этом риск случайной гибели Машинместа признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня подписания Застройщиком одностороннего акта приема-передачи или иного документа о передаче Машинместа.

2.3.2. Обратиться в суд с требованием о взыскании причиненных по вине Участника долевого строительства убытков, в том числе эксплуатационных расходов, понесенных по причине несвоевременного принятия Машинместа.

2.4 Участник долевого строительства вправе:

2.4.1. Получать информацию о Застройщике и о проекте строительства в порядке, предусмотренном ст.ст. 20-21 ФЗ № 214.

2.4.2. После уплаты цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ и настоящим Договором (п. 2.2.5), уступить право требования по настоящему Договору другому лицу.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена договора составляет сумму в размере _____,00 (_____, 00) рублей (НДС не предусмотрен).

Участник долевого строительства оплачивает **Застройщику** сумму в размере _____,00 (_____, 00) рублей (НДС не предусмотрен) в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

Цена настоящего Договора определена, как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание Объекта), а также денежных средств на оплату услуг Застройщика, которые составляют 10 (десять)% от размера долевого взноса.

Цена Договора включает в себя затраты Застройщика на строительство Машинместа, мест общего пользования в составе общего имущества, внешних и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей к Объекту территории, иных работ, необходимых для ввода Объекта в эксплуатацию и передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

Экономия денежных средств, полученных от Участника долевого строительства в качестве финансирования Объекта долевого строительства, образовавшаяся в виде разницы между ценой Договора и фактическими затратами на строительство Объекта долевого строительства, по окончании строительства и его передачи, остается в распоряжении Застройщика. Застройщик сохраняет право на получение полной цены Договора.

3.2. Оплата цены договора производится в рублях Российской Федерации, а также любыми, не запрещенными законодательством Российской Федерации способами.

Цена договора может быть изменена только по согласованию сторон на основании подписанных сторонами дополнительных соглашений.

3.3. В том случае, если общая проектная площадь Машинместа, указанная в пункте 1.1 настоящего Договора, будет отличаться от площади Машинместа по результатам проведения обмеров органов, осуществляющих техническую инвентаризацию, цена настоящего договора изменению не подлежит.

4. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

4.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Машиноместо, качество которого соответствует условиям настоящего договора, требованиям проектной документации, градостроительных и технических регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.2. Гарантийный срок на Объект по основным конструктивным элементам (фундаменты, стены, кровля, трубопроводы) составляет 5 лет.

4.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта составляет 3(три) года.

4.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта, нарушения Участником долевого строительства или иными лицами, эксплуатирующими здание, требований технических регламентов, а также иных обязательных требований, либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

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

5.3. 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. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

5.4. С момента передачи Машиноместа Участнику долевого строительства обязанность охраны и риск случайной гибели (повреждения) переходят к Участнику долевого строительства.

5.5. В случае нарушения ограничительного условия настоящего договора на заключение договора уступки права требования (цессии) без предварительного письменного согласия застройщика, застройщик вправе предъявить требование о выплате штрафа в размере 50 (Пятьдесят) процентов от суммы долевого взноса, предусмотренного договором, Участника долевого строительства, которое должно быть исполнено Участником долевого строительства в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения от Застройщика соответствующего требования.

6. ФОРС-МАЖОР

6.1. Стороны не отвечают за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы (наводнение, пожар, землетрясение, плохие погодные условия, военные действия, забастовки, общественные беспорядки), которые сторона не могла предвидеть и предотвратить в разумные сроки.

6.2. В случаях наступления обстоятельств, предусмотренных настоящим пунктом, срок выполнения стороной обязательств увеличивается на период времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

7. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ И ИЗМЕНЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Расторжение Договора участия в долевом строительстве осуществляется на основаниях, в порядке и по процедуре, предусмотренной Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

7.2. В случаях, предусмотренных применимым законодательством и настоящим Договором Сторона Договора вправе требовать внесения изменения в настоящий Договор, в том числе в судебном порядке.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Участник долевого строительства перед подписанием настоящего Договора ознакомился с проектной документацией на Объект в целом и на приобретаемое помещение в частности. С техническими и иными характеристиками объекта недвижимости согласен.

8.2. Отделочные и специальные работы в Объекте, подлежащему передаче в собственность Участника долевого строительства, Застройщиком не производятся.

8.3. Участник долевого строительства обязуется не производить перепланировку внутренних помещений Объекта, общих мест пользования, не производить перенос стен, дверных проемов, вытяжных коробов, приборов учета коммунальных услуг, остекление балконов и лоджий, не демонтировать датчики противопожарной сигнализации.

В случае осуществления ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство Объекта, Участник долевого строительства обязан осуществить соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах.

8.4. Участник долевого строительства обязуется, при производстве ремонтно-отделочных работ, не причинять вреда общему имуществу (лестничные клетки, холлы, лифты, подвальное помещение, клумбы, дорожное покрытие и др.), вывезить строительный мусор в специальных мешках самостоятельно.

8.5. В целях сохранения единого архитектурного облика Объекта, утвержденного главным архитектором города, Участнику долевого строительства запрещается производство работ по изменению фасада здания.

8.6. В процессе осуществления деятельности по созданию Объекта «Застройщик» при необходимости имеет право изменить проектное решение, график строительства, в том числе и расчетный срок окончания строительства. В случае если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком Машинместа Участнику долевого строительства осуществляется посредством заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору.

8.7. Оформление права собственности на Машинместо не является предметом настоящего договора. На оказание указанных услуг Участник долевого строительства может заключить с Застройщиком отдельное соглашение.

8.8. Участник долевого строительства приобретает право на регистрацию собственности в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на переданное ему помещение только после подписания сторонами акта приема-передачи по настоящему договору, либо составления акта приема-передачи в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных пунктом 2.3.1 настоящего Договора.

8.9. Право владения и пользования Машинместом, а также бремя содержания приобретаемого имущества, возникает у Участника долевого строительства с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

8.10. Участник долевого строительства обязуется соблюдать правила противопожарной безопасности, не закрывать и не демонтировать датчики пожаротушения. В случае невыполнения данного обязательства ответственность по предписаниям Госпожарнадзора будет возложена на Участника долевого строительства.

8.11. Заключая настоящий Договор, Участник долевого строительства уведомлен и заранее согласен на последующий раздел/выдел земельного участка с переносом обременения в виде залога, в соответствии со ст. 13 ФЗ № 214- от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», на земельный участок, предназначенный для строительства Объекта, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, без переноса залога на вновь образуемые земельные участки, не предназначенные для строительства Объекта.

8.12. Заключая настоящий Договор, Участник долевого строительства уведомлен и заранее согласен с тем, что Объект, включен в Многоэтажную комплексную жилую застройку и обязуется не препятствовать строительству и эксплуатации по завершению строительства иных многоквартирных домов Многоэтажной комплексной жилой застройки на земельном участке. При разделе/ выделе земельного участка под Объектом Участник долевого строительства будет иметь соответствующие права на земельный участок, занятый Объектом и территорией для его благоустройства.

8.13. Настоящим Застройщик доводит до сведения Участника долевого строительства, а Участник долевого строительства подтверждает свою осведомленность о том, что способом обеспечения исполнения своих обязательств по настоящему Договору является залог, согласно ст.12.1, ст. 13 Федерального закона РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств.

Настоящим стороны пришли к соглашению, что государственная регистрация Договора будет осуществлена силами Застройщика, для чего Участник долевого строительства предоставляет Застройщику необходимый пакет документов, установленный Законодательством Российской Федерации, в том числе нотариальную доверенность на представление интересов Участника долевого строительства в регистрирующих органах.

9.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Машинместа или составления Застройщиком одностороннего акт или иного документа о передаче Машинместа в соответствии с п.2.3.1. настоящего Договора.

9.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Машинместа, либо составления акта приема-передачи в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных пунктом 2.3.1 настоящего Договора.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны в своей деятельности руководствуются Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и другими нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

10.2. Все уведомления, касающиеся исполнения настоящего Договора, стороны направляют друг другу заказным письмом с уведомлением о вручении по адресам, указанным в настоящем Договоре.

10.3. Вносимые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением. Такое соглашение подлежит обязательной государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Стороны вправе установить в отдельном соглашении предусмотренные ГК РФ дополнительные способы обеспечения исполнения обязательств по Договору.

10.4. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства даёт Застройщику согласие на обработку его персональных данных в соответствии с Федеральным законом РФ от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в том числе сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу, за исключением передачи персональных данных без дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства государственным и муниципальным органам управления, правоохранительным органам).

10.5. Все споры и разногласия разрешаются Сторонами в претензионном порядке урегулирования споров. Мотивированный ответ на претензию направляется в течение 30 (тридцати) дней с даты получения претензии.

В случае невозможности решения спорных вопросов мирным путем они разрешаются в судебном порядке. Стороны настоящим договором предусматривают договорную подсудность для физических лиц – в Первомайском районном суде г. Краснодара (350010, г. Краснодар, ул. Колхозная, 92) на основании статьи 32 ГПК РФ с учетом правовой позиции, выраженной Г Конституционным Судом РФ в Определении от 23 марта 2010 года № 388-О-О).

10.6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

10.7. Настоящий договор составлен на 5 (пяти) листах с приложениями на 1 (одном) листе, в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – Застройщику, один - Участнику долевого строительства, один – в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10.8. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

- План объекта

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

ООО СИК «Девелопмент-Юг»

Юр.адрес: 350072, г.Краснодар, ул. Московская, 59/1, офис 25

Почт. адрес: 350072, г.Краснодар, ул. Московская, 59/1, офис 25

ИНН 2308034775

КПП 231001001

ОГРН 1022301199865

р/с 40702810926020004451

к/с 30101810500000000207

БИК 046015207

ФИЛИАЛ "РОСТОВСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"

тел./факс. 8 (861) 2555222

Представитель по Доверенности

ООО СИК "Девелопмент-Юг"

Участник долевого строительства:

_____/Безгласная М.Г./

подпись

М.п.

_____/_____/

подпись

Объект: в г. Краснодаре на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0142047:27288, Литер 3.3. Многоуровневая надземная парковка 2-й этап строительства, количество этажей 4 + эксплуатируемая кровля, (общая площадь здания – 7387,40 кв.м., наружные стены – монолитные железобетонные; наружная отделка стен - силикатная фасадная краска по декоративной фасадной штукатурке, материал поэтажных перекрытий – плоские монолитные железобетонные плиты, класс энергоэффективности – не требуется, сейсмостойкость – 7 баллов), по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, р-н Прикубанский внутригородской округ, ул. Героев-Разведчиков,6.

Машинное место № ____ площадью 13,25 кв.м.,
расположенное на ____ этаже.

Представитель по Доверенности
ООО СИК "Девелопмент-Юг"

_____/Безгласная М.Г./
подпись

М.п.

_____/_____/_____
подпись