

Договор № ____/ЛИБ
участия в долевом строительстве

г. Краснодар

«____» _____ 2016 г.

ООО «БАУИНВЕСТ», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**» в лице Вах Ирины Дмитриевны, действующей на основании доверенности 23АА5899036 от 17.06.2016 года, удостоверенной Винокуровой Ангелиной Петровной, нотариусом Краснодарского нотариального округа, зарегистрированной в реестре за №2-2395, Свидетельства № 0466.01-2010-2312169415-С-006 от 21.11.2012 г. о допуске к определённому виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, выданного НП «Саморегулируемая организация «Региональное объединение строителей Кубани», с одной стороны, и

Гражданин(ка) РФ _____, _____ года рождения, место рождения: _____, пол - _____, гражданство: Россия, паспорт: _____, выдан _____ г., код подразделения: ____-____, зарегистрирован(а) по адресу: _____ дом _____, кв. _____, именуемый(-ая) в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить «Многоквартирный жилой дом по ул. Береговая, 2 в Западном внутригородском округе г.Краснодара. Литер «1» - 1-й этап строительства. Литер «2» - второй этап строительства» - **первый этап литер «1»** (16-18-20 этажей+технический этаж), расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0209064:1061, площадью 14 273 кв.м., по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, улица Береговая, 2 (далее «Дом»), в сроки и на условиях, установленных настоящим Договором, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Дольщику _____ комнатную квартиру, общей площадью ориентировочно _____ кв.м., жилой площадью ориентировочно _____ кв.м. и площадью двух балконов ориентировочно _____ кв.м, находящуюся в вышеназванном жилом Доме на _____-м этаже, в _____-м подъезде, условный № ---, далее по тексту «Квартира», а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного Дома.

Указанный адрес является строительным и после приемки и ввода жилого Дома в эксплуатацию ему будет присвоен административный (почтовый) адрес.

Техническая характеристика и план Квартиры приведены в приложениях, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.1.1. Согласно условий Договора об ипотеке №14-32-0000 от 13.02.2014г., договора об ипотеке №14-184-0000 от 11.08.2014г., договора об ипотеке №14-295-0000 от 29.12.2014г., договора об ипотеке №15-144-0000 от 02.11.2015г., заключенных между ООО «БАУИНВЕСТ» и Коммерческим банком «Кубань Кредит» ООО имеется обременение вышеуказанного земельного участка с кадастровым номером 23:43:0209064:1061. Согласие Залогодержателя получено.

1.2. В качестве средств оплаты могут выступать только денежные средства.

1.3 Предполагаемый срок получения Разрешения на ввод дома в эксплуатацию - «28» февраля 2017 года.

1.3.1. Расчетный срок передачи Квартиры Дольщику в окончанном строительстве Доме в соответствии с графиком строительства – не позднее «31» марта 2017 года.

1.3.2. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в случае получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию раньше предусмотренного договором срока. Согласие Дольщика на досрочное исполнение указанных обязательств не требуется.

2. ПРАВОВОЕ ОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА.

2.1. Стороны настоящего договора определяют, что правовым основанием настоящего Договора являются:

- Гражданский кодекс РФ;
- Закон РФ от 30.12.2004 г. (ред. от 28.12.2013г.) №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Застройщик _____

Дольщик _____

3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

3.1. Общий размер вноса, предоставляющего Дольщику право на получение вышеуказанной Квартиры, (далее «Стоимость квартиры») составляет сумму в размере _____ рублей.

Указанная стоимость квартиры включает оплату услуг Застройщика за выполняемую деятельность.

3.2. Оплата производится наличными в кассу Застройщика либо перечислением денежных средств на его расчетный счет в течение 3-х дней с момента регистрации настоящего договора в **Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.**

3.3. Общая площадь квартиры, подлежащей передаче Дольщику, уточняется по результатам обмеров БТИ в соответствии с экспликацией, выданной Бюро технической инвентаризации.

3.4. В случае, если по результатам обмеров БТИ общая площадь Квартиры, подлежащей передаче Дольщику, окажется более той, что указана в п. 1.1. настоящего Договора, Дольщик обязуется осуществить доплату за увеличение площади Квартиры, исходя из расчета стоимости одного квадратного метра, указанного в п. 3.6. настоящего Договора, в течение 10 (десяти) банковских дней с даты получения уведомления от Застройщика.

3.5. В случае, если по результатам обмеров БТИ общая площадь Квартиры, подлежащей передаче Дольщику, окажется менее той, что указана в п.1.1. настоящего Договора, то Застройщик обязуется осуществить возврат Дольщику денежных средств в течение 10 (десяти) банковских дней со дня подписания Акта о выполнении обязательств по настоящему Договору (Акта приема-передачи Квартиры) из расчета стоимости одного квадратного метра, указанного в п. 3.6. настоящего Договора.

3.6. Дополнительные расчеты, предусмотренные п.п. 3.4., 3.5. настоящего Договора, производятся исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади Квартиры в размере () рублей, стоимости одного квадратного метра лоджии в размере () рублей.

4. ПРАВА И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН.

4.1. Обязательства Застройщика:

4.1.1. Застройщик обязуется ничем не обременять передаваемое Дольщику имущественное право на результат инвестиционной деятельности.

4.1.2. Застройщик гарантирует, что вышеуказанное право на Квартиру не обременено никакими претензиями третьих лиц, не заложено, под арестом, запрещением не состоит, не передано в доверительное управление, на него не наложены государственные и иные санкции.

4.1.3. Застройщик обязуется передавать Дольщику в случае обращения последнего, всю известную ему информацию об этапах строительства вышеназванного жилого дома, в т. ч. об изменениях графика строительства и расчетного срока окончания строительства.

4.1.4. Застройщик обязуется подписать с Дольщиком Акт о выполнении обязательств по настоящему Договору (Акт приема-передачи Квартиры) в случае исполнения Дольщиком всех принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

4.1.5. Застройщик имеет право самостоятельно, без какого-либо согласования с Дольщиком, заключать аналогичные договоры с любыми третьими лицами относительно иных, чем указано в п.1.1. настоящего договора, помещений, расположенных в Доме.

4.1.6. Застройщик без доверенности ведет общие дела по предмету настоящего Договора и вправе привлекать для выполнения необходимых работ третьих лиц, заключать с ними договора, производить приемку выполненных работ без согласия и участия Дольщика.

4.2. Дольщик обязуется:

4.2.1. Передать Застройщику средства оплаты в размере, составе и в сроки, установленные настоящим Договором, произвести иные платежи в порядке и на условиях настоящего Договора.

4.2.2. В течение 3-х рабочих дней со дня подписания подать на регистрацию настоящий Договор в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

4.2.3. На этапе строительства без письменного согласования с Застройщиком не производить перепланировку или переустройство Квартиры своими силами и/или силами подрядчиков, не являющимися номинированными подрядчиками Застройщика или субподрядчиками генерального подрядчика по строительству Объекта и без внесения соответствующих изменений в проектно-сметную документацию. 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

Застройщик _____

Дольщик _____

него действия по передаче Квартиры до момента предъявления Застройщику надлежащего согласования произведенной перепланировки или переоборудования.

4.2.4. Нести все расходы, связанные с оформлением в собственность вышеуказанной Квартиры (в т.ч., расходы по нотариальному удостоверению сделки, услуг БТИ, регистрации настоящего Договора и права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю и т.д.).

4.2.5. Дольщик обязуется принять от Застройщика Квартиру по Акту приема-передачи в течение семи рабочих дней со дня получения от Застройщика уведомления о необходимости подписания такого акта.

5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

5.1. Уступка Дольщиком права требования по настоящему Договору иному лицу допускается только с письменного согласия Застройщика после полной уплаты Дольщиком стоимости Квартиры, установленной п. 3.1.

5.2. В случае неуплаты Дольщиком стоимости Квартиры уступка права требования иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового Дольщика и вступает в силу после государственной регистрации договора уступки прав требования в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по государственной регистрации такого договора несет Дольщик и (или) новый Дольщик.

5.3. Уступка Дольщиком права требования допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта о выполнении обязательств по настоящему Договору (Акта приема-передачи Квартиры), при условии оплаты Дольщиком стоимости квартиры.

5.4. Застройщик вправе менять график строительства, в т.ч. и расчетный срок окончания строительства, приведенный в п. 1.3. настоящего Договора, не чаще одного раза в три месяца, разместив соответствующее уведомление и предложение об изменении договора на официальном сайте Застройщика и направив письменное уведомление в адрес Дольщика не позднее чем за два месяца до истечения указанного в п. 1.3. настоящего Договора срока. Согласованные изменения оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами и являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

5.5. Регистрация настоящего Договора и оформление права собственности на Квартиру не является предметом настоящего Договора. При этом правоотношения Сторон, связанные с процессом регистрации настоящего Договора и оформления Квартиры в собственность Дольщика, могут быть зафиксированы в отдельном договоре оказания услуг.

5.6. Право собственности на Квартиру возникает у Дольщика с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Договором.

5.7. Дольщик приобретает имущественное право на Квартиру после выполнения всех обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Акта о выполнении обязательств по настоящему договору и отсутствии взаимных претензий (Акта приема-передачи Квартиры).

5.8. В случае нарушения Дольщиком пункта 4.2.2. настоящего Договора, Договор считается незаключенным. При этом Дольщик возмещает убытки, причиненные Застройщику таким нарушением Договора.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых на себя по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, условиями настоящего Договора.

6.2. В случае неисполнения Дольщиком обязательств, установленных п. 4.2.5. настоящего Договора, либо расторжения настоящего Договора по инициативе Дольщика, за исключением случаев, указанных в п. 9.3., Дольщик обязуется уплатить Застройщику штраф в размере 10 % от суммы настоящего Договора, указанной в п. 3.1., а Застройщик вправе удержать с Дольщика указанные штрафные санкции в бесспорном порядке.

6.3. При просрочке или не полной оплате Дольщиком стоимости Квартиры, установленной п.п. 3.1., 3.2. настоящего Договора, Застройщик взимает пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Застройщик вправе вычесть сумму пени из ранее внесенных Дольщиком платежей.

6.4. При задержке исполнения настоящего Договора Застройщик уплачивает Дольщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательств, от цены договора за каждый день просрочки.

Застройщик _____

Дольщик _____

6.5. Застройщик несет ответственность за качество передаваемого Объекта, который должен соответствовать настоящему Договору, подготовленной проектно-сметной документации, действующим ГОСТам, СНиПам и иным обязательным требованиям в области строительства. Застройщик устраняет выявленные недостатки за свой счет, если Дольщик докажет, что данные недостатки произошли по вине Застройщика и в пределах гарантийного срока.

Гарантийный срок для объекта строительства составляет 5 (пять) лет, гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта строительства составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого на объекте строительства акта приема-передачи жилого/нежилого помещения.

Застройщик не несет ответственность за недостатки, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа, неправильной эксплуатации, ненадлежащего ремонта, произведенного Дольщиком своими силами и/или с привлечением третьих лиц.

6.6. Дольщик несет персональную ответственность за нанесенный ущерб Застройщику, другим Дольщикам и третьим лицам в связи с проведением работ по установке перегородок, санитарно-технических устройств, электрификации, а также в период эксплуатации Квартиры, ненадлежащего ремонта, произведенного Дольщиком своими силами и/или с привлечением третьих лиц.

7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.

7.1. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решить возникающие между ними споры и разногласия, связанные с исполнением настоящего договора, путем переговоров и согласований. Претензионный порядок обжалования действий сторон по договору обязателен.

7.2. В случае, если возникающие разногласия и споры не могут быть разрешены сторонами в течение месяца, каждая из сторон сохраняет за собой право обращения в суд в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

8.1. Настоящий Договор заключен в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Настоящий Договор действует до полного исполнения Сторонами принятых обязательств и заканчивается в момент подписания Акта о выполнении обязательств по настоящему Договору (Акта приема-передачи Квартиры).

9. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

9.1. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон, за исключением случаев, указанных в настоящем Договоре. Все изменения оформляются в письменной форме и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.2. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, а именно - в случае невыполнения Дольщиком принятых обязательств, а также при просрочке финансирования Дольщиком платежа более, чем на 2 (два) месяца, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Дольщику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Дольщиком такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора. При этом Застройщик направляет Дольщику заказное письмо по адресу, указанному в настоящем договоре, с уведомлением об одностороннем расторжении настоящего Договора с указанием причины и момента расторжения, а также о сроках возврата Дольщику внесенных им денежных средств согласно настоящему Договору с применением штрафных санкций в соответствии с п. 6.2. настоящего Договора.

9.3. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим Договором, на два месяца;

- в случае, если Объект построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) от обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования;

- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

Застройщик _____

Дольщик _____

- нарушения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 3 статьи 15.1 Закона РФ от 30.12.2004 г. (ред. от 17.06.2010г.) № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

- в иных установленных Федеральным законом или настоящим Договором случаях.

Застройщик возвращает все полученные от Дольщика по условиям п. 3.1, 3.2. настоящего Договора денежные средства в соответствии с нормами действующего законодательства.

10. ФОРС-МАЖОР.

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы (наводнение, пожар, землетрясение, военные действия, забастовки, общественные беспорядки), возникших после заключения Договора, которые Сторона не могла предвидеть и предотвратить разумными мерами.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

11.1. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

11.2. Подпись лица, являющегося «Дольщиком», подтверждает его согласие на обработку Обществом с ограниченной ответственностью «БАУИНВЕСТ» с местом нахождения: РФ, 350059, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Старокубанская, д.122, ОГРН 1102312001868, персональных данных лица, подписавшего договор, а именно: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, пол, адрес регистрации, почтовый адрес; номера рабочего и мобильного телефонов, адреса электронной почты, паспортные данные, а также иные персональные данные, полученные ООО «БАУИНВЕСТ» в указанных ниже целях, включая сбор, запись, систематизацию. Накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Целями обработки, в том числе целями сбора персональных данных являются: определение возможности заключения настоящего Договора, его заключение, изменение, исполнение и прекращение, а также для обеспечения соблюдения законов и иных нормативно — правовых актов. Обработка персональных данных осуществляется как с использованием средств автоматизации, так и без использования таких средств.

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Застройщик:

ООО «БАУИНВЕСТ»

Юр. адрес: 350059, г. Краснодар,
ул. Старокубанская, д.122,
факт. адрес: 350020 г. Краснодар
ул. Рашпилевская 179/1, корп. Б, 7-й этаж
ИНН 2312169415 КПП 231201001
ОГРН 1102312001868
ОКПО 65852949

1) Р/с 40702810300000001166

в КБ «Кубань Кредит» ООО г. Краснодар
К/с 30101810200000000722
БИК 040349722

2) Р/с 40702810830000011243

в Краснодарское отделение №8619
ПАО СБЕРБАНК г. Краснодар
К/с 30101810100000000602
БИК 040349602

Дольщик:

13. ПОДПИСИ СТОРОН.

Действующая по доверенности
ООО «БАУИНВЕСТ»

_____ **И. Д. Вах**

Застройщик _____

Дольщик _____