

**Российская Федерация  
Краснодарский край**

**ДОГОВОР  
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ  
многоквартирного дома**

от \_\_\_\_\_ года

№ \_\_\_\_\_

**по адресу: г. Краснодар, ул. Героя Яцкова И.В.  
Литер 12**

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Краснодар

\_\_\_\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Строительное управление – 5 «ЮгСтройИнвест Кубань»** (ИНН 2311176106, ОГРН 1142311010907, КПП 231101001), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице заместителя директора **Бурлака Алины Александровны**, действующей на основании доверенности 23АА7798198 от 16.02.2018 года, зарегистрированной в реестре за № 23/143-н/23-2018-4-144, удостоверенной Морозовым Никитой Дмитриевичем, временно исполняющим обязанности нотариуса Краснодарского нотариального округа Морозова Дмитрия Юрьевича, с одной стороны, и гражданин(ка) Российской Федерации \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, паспорт: \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», действующий(ая) от своего имени, с другой стороны, заключили настоящий Договор о следующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Застройщик привлекает Участника долевого строительства к финансированию строительства Многоэтажного жилого дома Литер 12 на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0143021:6109 площадью 24879,00 кв.м., расположенном по ул. Героя Яцкова И.В. в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара (далее – Дом), обязуется в предусмотренный Договором срок построить (создать) Дом и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать соответствующий Объект долевого строительства (далее – Квартиру) Участнику долевого строительства.

1.2. Участник долевого строительства инвестирует строительство Дома в части одной \_\_\_\_\_ **комнатной Квартиры** и принимает Квартиру при наличии разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

Местоположение Квартиры на плане дома указано в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

*Описание Объекта долевого строительства (квартиры), подлежащего передаче  
Участнику долевого строительства:*

Номер Квартиры согласно проекту	
Этаж	
Подъезд	
Площадь Квартиры согласно проекту, без учета площади балконов и лоджий (м <sup>2</sup> )	
Площадь лоджии (балкона) согласно проекту: фактическая / с понижающим коэффициентом лоджии – 0,5 (балкона – 0,3) (м <sup>2</sup> )	
Площадь Квартиры согласно проекту с понижающим коэффициентом лоджии – 0,5 (балкона – 0,3) (м <sup>2</sup> )	

1.3. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Застройщик оказывает организационное содействие и обеспечивает за счет дополнительных средств Участника долевого строительства оформление и регистрацию данного Договора и права собственности на Квартиру в соответствии с условиями Договора и действующим порядком оформления прав собственности. При этом Застройщик вправе привлекать третьих лиц, специализирующихся на оказании услуг по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## 2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА

2.1. Застройщик обязуется осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Дома в соответствии с проектной документацией, сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод Дома в эксплуатацию. Предполагаемый срок ввода Дома в эксплуатацию – **четвертый квартал 2022 года**.

2.2. После получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию при условии полного выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору передать соответствующую Квартиру Участнику долевого строительства. Срок передачи Квартиры – в течение одного месяца после ввода Дома в эксплуатацию.

2.3. В случае, если Участник долевого строительства не приступил к приемке Квартиры в срок, указанный в п.п. 2.2. настоящего Договора, или при уклонении Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства, Застройщик вправе по истечении одного месяца, со дня, когда согласно п.п. 2.2. настоящего Договора, Объект долевого строительства должен быть передан Участнику долевого строительства, оформить односторонний передаточный акт. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего передаточного акта.

2.4. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства обеспечивается за счет формирования компенсационного фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства, из обязательных отчислений (взносов) Застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства (ст. 23.2 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ).

Руководствуясь ст. 10 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» размер обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд составляет 1,2 % от согласованной сторонами цены каждого договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения.

Средства компенсационного фонда со счета компенсационного фонда используются:

на выплату возмещения гражданам – участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений;

на финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства. Правительством Российской Федерации устанавливается порядок принятия Фондом решения о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства и осуществления контроля за использованием предоставленных средств в рамках такого финансирования;

А также на иные цели, предусмотренные законодательством в рамках Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ и Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ.

Исполнение по настоящему Договору обязательств Застройщика по возврату денежных средств, внесенных Дольщиком, а также уплата Дольщику денежных средств, причитающихся ему в возмещении убытков и (или) в качестве неустойки, вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, обеспечивается залогом согласно п. 1 ст. 12.1 ФЗ № 214-ФЗ, с момента государственной регистрации настоящего Договора.

2.5. Предоставить в орган по государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего Договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

2.6. Гарантирует, что права требования на вышеназванную Квартиру на дату подписания настоящего Договора и на момент государственной регистрации не будут заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят. Застройщик обязуется передать Квартиру свободной от прав и притязаний третьих лиц.

2.7. Гарантийный срок на Дом по основным конструктивным элементам составляет 5 лет, а на техническое и инженерное оборудование составляет 3 года. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты ввода Дома в эксплуатацию.

2.8. Застройщик передает Квартиру в следующем техническом состоянии:

стены - оштукатурены; стяжка полов; батареи отопления; отопление центральное; разводка труб по Квартире; входная металлическая дверь; электропроводка; телефонизация Дома (без разводки по Квартирам); приборы учета на горячую и холодную воду; металлопластиковые окна. Застройщик не производит установку внутриквартирных (межкомнатный) дверей, стены и перегородки в санитарных узлах без оштукатуривания.

2.9. Передача имущества Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по акту, подписываемому сторонами.

### **3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

3.1. Обеспечивает финансирование строительства Дома, указанного в п. 1.1 настоящего Договора, в объеме и сроки, определенные настоящим Договором.

3.2. Несет в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Квартиру, получаемую в результате финансирования строительства Дома, включая услуги привлеченных к регистрации лиц.

3.3. Присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия. В случаях, предусмотренных Договором, при получении соответствующего уведомления прибыть в указанный в уведомлении срок в офис Застройщика для оформления документов.

3.4. В течение семи дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика Участник долевого строительства обязан принять Квартиру и подписать документы, необходимые для оформления права собственности на Квартиру, а также предоставить все необходимые для этого документы, в соответствии с действующим законодательством.

3.5. До оформления права собственности на Квартиру Участник долевого строительства обязуется не производить в Квартире и в самом здании работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводки инженерных коммуникаций, электрики, доставки дополнительных секций батарей, устройство теплых полов и вынос отопления на лоджию (балкон) – устройство труб и батарей отопления, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания и т.д.) без согласования с Застройщиком, проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами, а после оформления права собственности на Квартиру производить указанные действия в установленном порядке с согласованием с проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами. В противном случае гарантийные обязательства снимаются, и Участник долевого строительства самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим.

3.6. Участник долевого строительства при условии полного внесения денежных средств по Договору, может уступить свои права по Договору третьим лицам только с письменного согласия Застройщика. При этом Застройщик строительства не несет ответственности по обязательствам Участника долевого строительства, вытекающим из договора уступки прав требования, заключаемого с третьим лицом.

3.7. С момента принятия Квартиры по акту приема-передачи Участник долевого строительства обязуется самостоятельно нести расходы по эксплуатации жилого дома и оплачивать расходы, связанные:

- с содержанием и эксплуатацией Квартиры, общего имущества жилого дома;
- с предоставляемыми коммунальными услугами.

3.8. Участник долевого строительства обязан представить Застройщику: действительный паспорт (его нотариально заверенный перевод в случае необходимости), нотариально заверенное согласие супруга(-ги) на приобретение недвижимости или нотариально заверенное заявление об отсутствии зарегистрированного брака.

3.9. Участник долевого строительства не вправе вести рекламную деятельность, связанную с предметом Договора, в том числе с использованием наименования Застройщика строительства, принадлежащих ему либо используемых им исключительных прав.

3.10. В случае изменения адреса места жительства (регистрации), номера телефона, Участник долевого строительства обязан письменно сообщить новые данные в адрес Застройщика.

#### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Цена договора (далее – размер вклада Участника долевого строительства в финансирование строительства) на дату заключения Договора составляет \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей**. Цена договора может быть изменена только в случае изменения общей площади Квартиры и (или) фактической площади лоджии (балкона), по результатам обмеров организации (предприятия), осуществляющей государственный учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества (далее - БТИ).

4.2. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства (вклад Участника долевого строительства в финансирование строительства) за Квартиру на расчетный счет Застройщика или вносит наличными денежными средствами в кассу Застройщика в следующем порядке и сроки:

- \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей** – вносится Участником долевого строительства за счет собственных средств в течение 3-х рабочих дней с момента регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

4.3. Стоимость Квартиры, указанная в п. 4.1. настоящего договора, включает в себя сумму затрат на строительство Дома и сумму вознаграждения Застройщика в размере 1% от цены договора.

Если в результате строительства будет получена экономия, стороны считают ее как дополнительное вознаграждение Застройщика. Если в результате реализации проекта будет получен убыток – он покрывается за счет средств Застройщика.

4.4. Окончательный расчет между Сторонами по настоящему Договору определяется исходя из уточненной общей площади передаваемой Квартиры и уточненной фактической площади лоджии (балкона).

4.5. Если общая площадь Квартиры и (или) фактическая площадь лоджии (балкона), передаваемых Участнику долевого строительства, по результатам обмеров БТИ окажется более той, что предусмотрена настоящим Договором, Участник долевого строительства обязуется осуществить соответствующую доплату за увеличение площади в течение 10 (Десяти) дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика.

4.6. Если общая площадь Квартиры и (или) фактическая площадь лоджии (балкона), передаваемых Участнику долевого строительства, по результатам обмеров БТИ окажется менее той, что предусмотрена настоящим Договором, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства излишне уплаченные средства после получения соответствующих экспликаций на Квартиру из органов БТИ.

4.7. Стороны договорились, что дополнительные расчеты, предусмотренные п.п. 4.5. и 4.6. настоящего Договора, производятся исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади Квартиры в размере \_\_\_\_ (\_\_\_\_) **рублей**, стоимости одного квадратного метра фактической площади лоджии (балкона) в размере \_\_\_\_ (\_\_\_\_) **рублей**.

#### 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение принятых на себя по договору обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

#### 6. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады.

6.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

6.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, обязана сообщить другой Стороне в письменной форме (любыми средствами связи) о

наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

6.4. Неуведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

## 7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение трех месяцев с момента возникновения спора, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством РФ по месту нахождения Застройщика.

7.2. При подписании Договора Стороны исходили из того, что в процессе проектирования и строительства многоквартирного дома возможны внесения проектной организацией изменений в проект, которые могут повлечь за собой изменение проекта Дома, при условии, что такие изменения не будут противоречить действующим СНиП; также может корректироваться номер и иные характеристики Квартиры, согласно данным БТИ, а также срок завершения строительства Дома.

7.3. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам, совершенные до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств. Сторона, отсутствовавшая по адресу для уведомлений, не вправе ссылаться на факт неполучения корреспонденции.

7.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, скреплены печатями и подписаны Сторонами или уполномоченными представителями Сторон. Во всем, что не урегулировано данным договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7.5. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

7.6. После подписания Договора Сторонами любые предшествующие дате заключения Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между Сторонами. В связи с утратой юридической силы такого рода договоренностями, соглашениями, обязательствами, офертами и заявлениями Стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением Договора.

7.7. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны и один экземпляр для органа регистрации прав. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

## 8. ПОДПИСИ СТОРОН

### **ЗАСТРОЙЩИК:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Строительное управление – 5**

**«ЮгСтройИнвест Кубань»**

ИНН 2311176106, ОГРН 1142311010907, КПП 231101001

350028, г. Краснодар, ул. Восточно-Кругликовская, 26.

тел./факс 277-23-23, 274-69-80, 275-20-01.

р/с 40702810330000023579, к/с 30101810100000000602, БИК 040349602 Краснодарское отделение № 8619 ПАО Сбербанк г. Краснодар

Заместитель директора \_\_\_\_\_ **А.А. Бурлака**

### **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

\_\_\_\_\_  
ФИО (полностью)

\_\_\_\_\_  
Подпись

**Приложение № 1**  
к договору участия в  
долевом строительстве № \_\_\_\_

**План этажа с указанием местоположения объекта долевого строительства, подлежащего передаче  
Участнику долевого строительства:**

Примечание: границы кв. № \_\_\_\_, подлежащей передаче Участнику долевого строительства на  
Плане этажа выделяются зелёным цветом.

<b>Сведения о многоквартирном доме: «Многоэтажный жилой дом (Литер 12)»</b>	
Вид	Здание
Назначение	Многоквартирный жилой дом
Этажность	20-22
Общая площадь	16 467,86
Материал наружных стен	Наружные ограждающие стены – из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и другие)
Материал поэтажных перекрытий	Плиты перекрытия монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	Высокий
Сейсмостойкость	7 баллов
<b>Сведения об объекте долевого строительства</b>	
Назначение объекта долевого строительства	Жилое
Этаж, на котором расположен объект долевого строительства	
Общая проектная площадь	
Количество комнат в объекте долевого строительства	
Проектная площадь комнат объекта долевого строительства	
Количество помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении	
Проектная площадь помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении	

**Застройщик:**

Заместитель директора  
ООО «СУ-5 «ЮгСтройИнвест Кубань»

\_\_\_\_\_ А.А. Бурлака

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_