

ДОГОВОР № АБ-1-кв-кв
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Краснодар

« _____ » _____ 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ДОГМА» (ОГРН 1182375096540 ИНН 2308261030 КПП 230801001), в лице генерального директора Морозова Сергея Петровича, действующего на основании Устава именуемое в дальнейшем “Застройщик”, с одной стороны,
и _____, именуем (ый) ая в дальнейшем “Участник долевого строительства”, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. **Застройщик** – ООО «Специализированный застройщик «ДОГМА» - юридическое лицо, владеющее на праве собственности земельным участком и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этом земельном участке Многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. **Многоквартирный дом (Дом) – второй этап строительства, литер 1 (БС А)(БС В) (БС Б)**, входящий в состав Жилого комплекса расположенного в г. Новороссийске, строительство которого ведет Застройщик на земельном участке площадью 25 332 кв. м. с кадастровым номером: 23:47:0000000:6740, находящимся по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Новороссийск, в районе старого аэропорта, принадлежащий Застройщику на праве собственности, что подтверждается записью ЕГРН за № 23:47:0000000:6740-23/021/2019-11 от 04.06.2019г.

1.2.1. Характеристики дома: этажность: 20, общая площадь: 38594,4 кв. м., материал наружных стен и межэтажных перекрытий: несущие стены – монолитные железобетонные, кирпич облицовочный; наружные стены – из газобетонных блоков, кирпича облицовочного, материал перекрытий: монолитный железобетонный; класс энергоэффективности «В», сейсмостойкость : 8.

1.3. Разрешение на строительство № 23-308000-1041-2019, выдано 04 июня 2019 г. Управлением архитектуры и градостроительства муниципального образования г. Новороссийск Краснодарского края.

1.4. **Объект долевого строительства - жилое помещение - квартира № __, количество комнат – __, этаж – __, подъезд __**. Общая площадь Квартиры определяется согласно проекту без учета площади лоджий и предварительно составляет _____ (_____) кв. м. Проектная общая площадь с лоджиями составляет _____ (_____) кв. м.

Окончательные площадь и номер Объекта долевого строительства определяются после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию по данным технической инвентаризации и будут указаны в передаточном акте или ином документе о передаче Объекта долевого строительства. Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, и входит в состав указанного Многоквартирного дома.

Расположение и планировка Объектов долевого строительства указана в Приложении № к настоящему договору. Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства со следующими элементами внутренней отделки и комплектации:

- входная техническая (временная) дверь, межкомнатные двери устанавливаются Дольщиком самостоятельно,
- окна и балконные двери из ПВХ, балкон/лоджия с остеклением,
- выравнивание стен отделочной смесью (кроме санузлов, балконов/лоджий),
- потолки монолитные железобетонные,
- межквартирные железобетонные перегородки и/или перегородки из легкогобетонных блоков толщиной 200 мм,
- межкомнатные перегородки из легкогобетонных блоков толщиной 80мм,
- выравнивание пола цементно-песчаной смесью (кроме балконов/лоджий),
- монтаж системы отопления: ввод в квартиру от этажного коллекторного щита горизонтальной разводки труб в конструкции пола с установленными радиаторами на стенах в жилых комнатах и кухне, теплосчетчики устанавливаются в этажном коллекторном шкафу;
- устройство системы естественной вентиляции (без вентиляционных решеток),
- монтаж системы водоснабжения: ввод в квартиру от этажного щита водоснабжения горизонтальной разводки труб в конструкции пола с запорной арматурой в сан/узлах (шаровыми кранами), с установкой водомера в этажном коллекторном шкафу, без внутриквартирной разводки, (шкаф первичного пожаротушения Дольщиком устанавливаются самостоятельно),
- монтаж системы канализации: стояки с точкой подключения,
- монтаж системы электроснабжения: прокладка электропроводов от этажного электрощита к квартирному электрощиту, с разводкой по квартире согласно проекту, без установки конечных приборов,
- устройство слаботочных систем (радио) до этажного электрощита.

1.5. Проектная декларация, представленная в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» по адресу: <http://www.жк-Арена.рф>, включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает факт того, что он лично ознакомлен с полным содержанием проекта строительства, проектной декларации и изменений к ним, предоставленных для ознакомления либо размещенных Застройщиком до заключения настоящего договора.

1.6. Вышеуказанный земельный участок с кадастровым номером 23:47:0000000:6740, на котором производится строительство, находится в залоге у Кравченко Андрея Васильевича, согласие которого на заключение настоящего договора имеется.

1.7. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом, 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».

1.7.1. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства по настоящему договору обеспечивается обязательным отчислением (взносом) Застройщика в компенсационный фонд согласно федеральному закону от 29.07.2017 г. за № 218-ФЗ.

2. Предмет договора.

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта недвижимости, при условии выполнения Участником долевого строительства условия об оплате цены настоящего договора, передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить цену Договора в порядке и сроки согласно условиям Договора, и принять Объект долевого строительства при условии получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы по государственной регистрации настоящего договора, а также всех дополнительных соглашений к нему стороны несут совместно в размерах, установленных действующим законодательством. Расходы по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, включая изготовление технического паспорта, сведений из ЕГРН, оплату государственной пошлины, производятся за счет Участника долевого строительства. Оформление, подготовка и сбор документов, необходимых для выполнения вышеуказанных действий, осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

3. Цена договора.

3.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена Договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и вознаграждение за услуги Застройщика, которое определяется по окончании строительства по факту передачи Объекта Участнику долевого строительства в соответствии с п.3.4. Договора

3.2. Цена Договора составляет _____ (_____) **рублей**. Оплата цены Договора производится путем безналичного перечисления денежных средств на спец/счет Застройщика в срок до _____ года.

Обязательства Участника долевого строительства по оплате цены договора считаются выполненными с момента поступления денежных средств в полном объеме на спец/счет Застройщика. При этом расходы по безналичному перечислению (взнос) вышеуказанных денежных средств на спец/счет Застройщика, несет Участник долевого строительства в полном объеме. Расчеты денежными средствами осуществляется в национальной валюте Российской Федерации.

3.2.1. Цена настоящего договора складывается из расчета цены 1 кв. м. площади Объекта долевого строительства с учетом его технических характеристик, указанных в настоящем договоре, НДС не облагается.

При этом стороны установили, что площадь Объекта долевого строительства для расчета цены настоящего договора, принять как сумму общей проектной площади квартиры, площади балконов, лоджий и прочих помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, с применением понижающего коэффициента 0,5 для лоджий.

3.3. Цена Договора является твердой и может быть изменена по соглашению сторон либо в случае корректировки площади Объекта долевого строительства в соответствии с данными органа технической инвентаризации в сторону ее увеличения.

3.3.1. Если на основании данных технической инвентаризации будет установлено увеличение общей площади объекта долевого строительства, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику денежные средства, соответствующие разнице между размером цены Договора, указанной в пункте 3.2., и размером цены Договора, рассчитанной исходя из фактической общей площади объекта долевого строительства с применением понижающего коэффициента 0,5 для лоджий. В этом случае Застройщик направляет Участнику долевого строительства счет, по которому эта доплата должна быть произведена Участником долевого строительства. Доплата осуществляется в течение 10 (десяти) календарных дней со дня уведомления Участника долевого строительства Застройщиком, но не позже дня подписания передаточного акта.

3.3.2. В случае если на основании данных технической инвентаризации будет установлено уменьшение общей площади Объекта долевого строительства, предусмотренной пунктом 1.4 настоящего Договора более чем на 1 кв. м, - перерасчет цены договора производится согласно разнице между размером цены Договора, указанной в пункте 3.2., и размером цены Договора, рассчитанной исходя из фактической общей площади объекта долевого строительства с применением понижающего коэффициента 0,5 для лоджий. В этом случае Застройщик производит возврат уплаченных Участником денежных средств в виде разницы между первоначальной ценой договора и скорректированной ценой договора на основании данных технической инвентаризации с применением понижающего коэффициента 0,5 для лоджий. Возврат осуществляется в течение 10 (десяти) банковских дней со дня подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. В случае если на основании данных технической инвентаризации будет установлено уменьшение общей площади Объекта долевого строительства, предусмотренной пунктом 1.4 настоящего Договора на 1 кв. м или менее 1 кв. м – в этом случае перерасчет цены Договора не производится.

3.4. 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 вознаграждением Застройщика.

4. Права и обязанности сторон.

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Совершить все действия и предоставить документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора, а также передать объект долевого строительства путем подписания передаточного акта в сроки, предусмотренные настоящим договором.

4.1.2. В случае если строительство (создание) Многоквартирного дома 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. Участник долевого строительства обязан рассмотреть такое предложение и дать на него ответ не позднее десяти дней с момента получения. Отсутствие ответа от Участника долевого строительства в указанный срок является его согласием с изменением указанного срока. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется в соответствии с ГК РФ.

4.1.3. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.1.4. Письменно, не позднее, чем за один месяц, уведомить Участника долевого строительства заказным письмом либо сообщить лично под расписку о завершении строительства и о последствиях непринятия последним Объекта долевого строительства в установленные сроки, и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором.

4.1.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая выявления недостатков Объекта долевого строительства) Застройщик, по истечении 10-ти календарных дней со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства). При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления указанных одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.1.6. Самостоятельно в порядке, определенном действующим законодательством Российской Федерации, без согласования с Участником долевого строительства, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, если это не ухудшает качество и комплектацию Объекта долевого строительства.

4.2. Застройщик имеет право :

4.2.1. Производить с согласия и за дополнительную плату Участника долевого строительства дополнительные работы.

4.3. Участник долевого строительства обязуется:

4.3.1. Своевременно уплатить цену настоящего Договора, ознакомиться с изменениями в проектной декларации в течение срока действия настоящего договора.

4.3.2. Приступить к принятию Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4.3.3. Обязуется до ввода дома в эксплуатацию не производить перепланировку и техническое переоборудование Объекта долевого строительства, включая, но не ограничиваясь, возведением внутриквартирных перегородок, изменением разводки инженерных коммуникаций, пробивкой проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, остеклением лоджий, убирать датчики противопожарной сигнализации и т.д., не осуществлять переустройство или перепланировку, не проводить в Объекте долевого строительства и самих Многоквартирных домах работы, которые затрагивают фасад дома и его элементы (в том числе установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания). В случае нарушения Участником долевого строительства настоящего пункта Застройщик не несет ответственности за задержку сдачи Объекта по Акту законченного строительства Дома, а также Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 20% от цены договора.

4.4. Обязательства Застройщика, за исключением гарантийных обязательств, считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.

4.5. 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.

4.6. Право требования на получение Объекта долевого строительства и оформления его в собственность Участника долевого строительства возникают с момента полного исполнения обязательств по оплате настоящего Договора и после государственной регистрации настоящего Договора, а также при выполнении Участником долевого строительства и Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации.

4.7. Участник долевого строительства не возражает против любых действий Застройщика, обслуживающей организации, иных заинтересованных лиц, связанных с передачей построенных инженерных сетей Объекта на баланс специализированных предприятий города Краснодара.

4.8. Заключая настоящий Договор, Участник долевого строительства уведомлен и заранее согласен на последующий раздел/ земельного участка указанного в п.1.2 настоящего Договора, а так же на его продажу или иное отчуждение Застройщику или третьему лицу (всего либо части).

4.9. С момента ввода дома в эксплуатацию в порядке, установленном Градостроительным кодексом РФ, и до приемки Объекта долевого строительства, производить Застройщику компенсацию его затрат понесенных им по эксплуатации Объекта долевого строительства, в том числе, но не ограничиваясь, тепло-, электроэнергии, услуг обслуживающих компаний и управляющей компании.

4.10. Участник долевого строительства согласен с тем, что Объект долевого строительства включен в единый комплекс жилищного комплекса и обязуется не препятствовать строительству и эксплуатации по завершению строительства всех объектов этого комплекса, в том числе установки металлоконструкции (элемента светового решения фасада здания) с логотипом – символом Застройщика.

5. Ответственность сторон.

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.2. Просрочка внесения платежа Участником долевого строительства более чем на два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора.

6. Гарантии качества.

6.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если факт ненадлежащего качества выявлен в течение гарантийного срока.

6.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства и/или оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие их нормального износа или неправильной эксплуатации, ненадлежащего ремонта, произведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7. Передача объекта долевого строительства.

7.1. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

7.2. Предполагаемый срок получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию – **второй квартал 2024 года**. Срок передачи участникам объекта долевого строительства в течение 4 (четырёх) месяцев от даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию (**до 31 октября 2024 года**). Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства, уведомив Участника долевого строительства об этом не позднее, чем за один месяц.

7.3. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.

С момента передачи Объекта долевого участия обязанность охраны, риск случайной гибели или повреждения, переходят к Участнику долевого строительства.

7.4. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, а также на часть земельного участка под многоквартирным домом соразмерно площади Объекта долевого строительства. Передача доли в праве собственности на общее имущество отдельным документом не оформляется.

8. Односторонний отказ от исполнения Договора.

8.1. Участник долевого строительства и Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

8.2. В случае расторжения настоящего договора по инициативе Участника долевого строительства, при отсутствии виновных действий Застройщика, уплаченные Участником долевого строительства денежные средства в счет оплаты цены Договора, возвращаются с удержанием суммы фактически понесенных Застройщиком расходов, указанных в п. 3.1. настоящего договора, связанных с исполнением обязательств по данному договору 10% от уплаченной Участником долевого строительства суммы (но не менее 100 000 рублей) в течение 90 (девяноста) дней со дня заключения соглашения о расторжении.

8.3. В случае расторжения настоящего договора по инициативе Участника долевого строительства при отсутствии виновных действий Застройщика и при отсутствии оплаты со стороны Участника долевого строительства по Договору, либо при наличии оплаты менее 100 000 рублей, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику 100 000 рублей в счет компенсации упущенной выгоды Застройщика в течение периода, когда Объект (права требования на Объект) по настоящему договору не участвовали в гражданском обороте в связи с его резервированием за Участником долевого строительства, что привело к потере потенциальных приобретателей данного Объекта (прав требования на Объект). Данная сумма компенсации не является, ни штрафом, ни неустойкой и снижению не подлежит. При расторжении настоящего договора условия пунктов 8.2, 8.3. настоящего Договора сохраняют свою силу до полного исполнения Участником долевого строительства своих обязательств.

9. Уступка прав требований по Договору.

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только с предварительного письменного согласия Застройщика с последующим предоставлением копии договора (соглашения) Застройщику в течение 3-х календарных дней с момента его государственной регистрации. Расходы по государственной регистрации такого договора (соглашения) несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

10. Освобождение от ответственности (форс-мажор).

10.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

10.2. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более трех месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

11. Заключительные положения.

11.1. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются нормами действующего законодательства Российской Федерации.

11.2. Все уведомления являются надлежащими, если они совершены в письменном виде. Обо всех изменениях в платежных, почтовых, паспортных и других реквизитах Стороны обязаны в течение 5 дней известить друг друга.

11.3. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров, при этом указанный способ разрешения споров рассматривается Сторонами как достижение соглашения о досудебном порядке его урегулирования. До направления искового заявления в суд предъявление письменной претензии другой Стороне является обязательным. Претензия должна быть рассмотрена и по ней должен быть дан ответ в течение 30-ти календарных дней со дня ее получения. В случае не урегулирования спорных вопросов в досудебном порядке, спор передается на разрешение в Ленинский районный суд г. Краснодара.

11.4. Настоящий Договор составлен в 4-х 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 и являются оригиналами.

11.5. 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 Дольщика государственным и муниципальным органам управления, правоохранным органам).

Приложение № План и расположение Объекта долевого строительства

БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ДОГМА»
спец/счет 40702810301000043028 открытый в ЮЖНЫЙ Ф-Л ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК" БИК 041806715
к/сч 30101810100000000715

Генеральный директор _____ Морозов С.П.

Участник долевого строительства:

План и расположение Объекта долевого строительства:

Застройщик:
ООО СЗ «ДОГМА»

Участник долевого строительства:

Генеральный директор _____ Морозов С.П.
