

**Договор № \_\_\_\_/л17гмр  
участия в долевом строительстве**

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2017 г.

г. Краснодар

**ООО «БАУИНВЕСТ»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Смирновой Марии Викторовны, действующей на основании доверенности 23АА7090056 от 01.06.2017 года, удостоверенной Винокуровой Ангилиной Петровной, нотариусом Краснодарского нотариального округа, зарегистрированной в реестре за № 2-2268, Свидетельства № 0466.01-2010-2312169415-С-006 от 21.11.2012 г. о допуске к определённым видам 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: Российская Федерация, паспорт: \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ г., код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрирован(-а) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемая 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 **Жилой комплекс по пр-ту им. Писателя Знаменского в Карасунском внутригородском округе в г. Краснодаре Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой литер «17»** (22-этажный 2-секционный 327-квартирный с двухуровневой подземной автостоянкой жилой дом), расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0427001:111 площадью 4853 кв.м., по адресу: **Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, улица Автолюбителей, 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 лоджии 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 №15-23-0000 от 17.02.2015г., заключенного между ООО «БАУИНВЕСТ» и Коммерческим банком «Кубань Кредит» ООО, имеется обременение права аренды в отношении вышеуказанного земельного участка с кадастровым номером 23:43:0427001:111. 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 – 2-ое полугодие 2018 года.

1.3.1. Расчетный срок передачи **Квартиры** Дольщику в оконченом строительстве Дома в соответствии с графиком строительства – не позднее 31 марта 2019 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.

1.4. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения, указанного в п. 1.1. настоящего договора, Дольщику обеспечивается путем заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору со страховой организацией – ООО

Застройщик \_\_\_\_\_

Дольщик \_\_\_\_\_

«Страховая компания «РЕСПЕКТ» (регистрационный номер 3492), имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования.

1.4.1. Договор страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № ГОЗ-\_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2017 г.

1.5. В момент подписания настоящего договора Дольщик подтверждает, что Застройщик довел до его сведения информацию об условиях страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения, а также сведения о страховой организации, которая осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика.

## **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 23.06.2014г.) №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

## **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 (трех) банковских 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. Окончательная площадь Квартиры указывается в акте приема-передачи.

3.4. В случае, если по окончании строительства по данным технической инвентаризации площадь Объекта будет иметь расхождения с площадью, указанной в пункте 1.1. настоящего договора, перерасчет цены договора не производится.

## **4.ПРАВА И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН.**

### 4.1. Обязательства Застройщика:

4.1.1. Застройщик обязуется застраховать свою гражданскую ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения, указанного в п. 1.1. настоящего договора, согласно ст. 15.2. Закона №214-ФЗ от 30.12.2004 г. (ред. от 23.06.2014г.) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.1.2.Застройщик гарантирует, что вышеуказанное право на Квартиру на момент заключения настоящего договора 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 вышеуказанного 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.

Застройщик \_\_\_\_\_

Дольщик \_\_\_\_\_

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 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 приступить к принятию от Застройщика Квартиру по Акту приема-передачи в течение 10 рабочих дней со дня получения от Застройщика уведомления о необходимости подписания такого акта.

4.2.6. Дольщик, изменивший в период действия настоящего договора свои реквизиты, почтовые реквизиты (паспортные данные) обязан незамедлительно сообщить свои новые реквизиты Застройщику в письменном виде (но не позднее 10 рабочих дней) с момента их изменения. Риск не получения корреспонденции при изменении почтовых реквизитов, при условии отсутствия уведомления об их изменении, несет Дольщик.

### **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, 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.

Срок строительства и получения Разрешения на ввод дома может быть изменен в случае внесения изменений в проектную документацию и (или) проектную декларацию. В случае если строительство жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Участник долевого строительства обязан в 10-дневный срок с момента получения предложения рассмотреть его и дать ответ.

Застройщик \_\_\_\_\_

Дольщик \_\_\_\_\_

Согласованные изменения оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами и являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

5.5. Застройщик имеет право самостоятельно в порядке, определенном нормативными актами Российской Федерации, без согласования с Дольщиками, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций за исключением объекта, являющегося предметом настоящего договора, назначения обособленных нежилых помещений.

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 действующем 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.

5.9. Дольщик осведомлен о необходимости строительства объектов инженерной инфраструктуры для обеспечения возводимого многоквартирного жилого дома энергоресурсами, водоснабжением, канализацией, в связи с чем, выражает свое согласие на раздел земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего договора, или выдел земельного участка из земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего договора, производимые в целях обеспечения строительства (реконструкции) объектов инженерной инфраструктуры.

На основании ст. 345 Гражданского Кодекса РФ Дольщик при подписании настоящего договора выражает свое согласие на изменение характеристик предмета залога в виде арендных прав Застройщика/права собственности Застройщика в отношении земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, при условии, что изменение площади земельного участка, арендные права на который являются предметом залога, связано с необходимостью строительства либо реконструкции объектов инженерной инфраструктуры согласно проектной документации.

## **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. 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.

6.3. При задержке исполнения настоящего Договора Застройщик уплачивает Дольщику неустойку в размере, установленном действующим законодательством РФ.

6.4. Застройщик несет ответственность за качество передаваемого Объекта, который должен соответствовать настоящему Договору, подготовленной проектной документации, действующему техническому регламенту, обязательному к применению. 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.

6.5. 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.

Застройщик \_\_\_\_\_

Дольщик \_\_\_\_\_

## **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;
- 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,

Застройщик \_\_\_\_\_

Дольщик \_\_\_\_\_

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  
Р/с 40702810300000001166  
в КБ «Кубань Кредит» ООО г. Краснодар  
К/с 30101810200000000722  
БИК 040349722

**Дольщик:**

## 13. ПОДПИСИ СТОРОН.

Действующая по доверенности  
ООО «БАУИНВЕСТ»

\_\_\_\_\_ М. В. Смирнова

\_\_\_\_\_

Застройщик \_\_\_\_\_

Дольщик \_\_\_\_\_