

ДОГОВОР № МК-  
участия в долевом строительстве

г. Краснодар

\_\_\_\_\_ 2016 года

**Общество с ограниченной ответственностью «ОБД-Инвест»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Терентьева Николая Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ \_\_\_\_\_, пол - \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения - \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: г. \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору **Застройщик** обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить **Многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и автостоянками** в микрорайоне «Кубанский» по ул. Московской, 42 в го. Краснодаре, 1.1. этап строительства. Многоэтажный жилой дом «Литер 1» со встроенно-пристроенными помещениями дошкольной образовательной организации, магазина непродовольственных товаров и автостоянки «Литер 5.а. 1.1.», расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Зиповская, 34 на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0141004:3713, (далее – «дом») и после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию передать «**объект долевого строительства**» (далее именуемый «**Объект**») Участнику долевого строительства, а **Участник долевого строительства** обязуется уплатить в предусмотренный настоящим договором срок обусловленную цену и принять в установленном порядке объект долевого строительства, при наличии разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

1.2. **Застройщик** осуществляет строительство дома указанного в п. 1.1. настоящего договора, на основании разрешения на строительство № RU 23306000-4484-р-2016 от 04.05.2016 г. выдано Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар на земельном участке с кадастровым номером 23:43:01 41 004:3713, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Зиповская, 34, общей площадью 12 545 кв.м., предоставленном застройщику на праве аренды: договор аренды земельного участка № ДЗ-141 от 31.10.2014 г., (зарегистрирован Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю дата регистрации – 07.11.2014 г. номер регистрации – 23-23-01/514/2014-239); Собственник земельного участка – Российская Федерация.

1.3. **Объектом долевого строительства** по настоящему договору является жилое помещение: квартира № \_\_\_\_, этаж \_\_\_\_, подъезд \_\_\_\_, жилых комнат \_\_\_\_, проектная (плановая) площадь:

*квартиры* (общая/жилая) - \_\_\_\_ / \_\_\_\_ кв.м.,

*балкона* (общая/с понижающим коэффициентом 0,3) - \_\_\_\_ / \_\_\_\_ кв.м.,

общая площадь объекта: всего/с понижающим коэффициентом площади балкона - \_\_\_\_ / \_\_\_\_ кв.м.

Окончательная площадь объекта долевого строительства: *квартиры* (общая/жилая) \_\_\_\_ *балкона* (общая), определяется после ввода дома в эксплуатацию по данным ГУП КК «Крайтехинвентаризация» и указывается в акте приема-передачи.

Местоположение объекта на плане дома указано в Приложении № 1 к настоящему договору.

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства объекта определяется в размере - \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, в том числе:

- \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) - на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства

- \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) - на оплату услуг Застройщика.

Цена договора является окончательной и не подлежит изменению, в связи с инфляционными процессами в случае 100% оплаты в сроки, установленные настоящим договором.

2.2. Уплата цены договора производится Участником долевого строительства путем внесения денежных средств в рублях в кассу либо на расчетный счет Застройщика в срок до \_\_\_\_\_ года.

### **3. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА ОБЪЕКТ**

3.1. Гарантийный срок на объект составляет 5 лет. Гарантийный срок исчисляется со дня получения в установленном порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Гарантийный срок на инженерное и технологическое оборудование 3 года. Гарантийный срок на элементы сантехники (ванные, раковины, унитазы), сантехнической арматуры (шланги, сифоны, краны и т.д.) электропечи, электросчётчики, водомеры и т.д. устанавливается согласно гарантийных обязательств завода изготовителя. Гарантийный срок исчисляется со дня получения в установленном порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3.2. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта и 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.

3.3. Гражданская ответственность Застройщика застрахована в ООО «Страховая компания «РЕСПЕКТ» (Лицензия на осуществление страхования СИ № 3492 50 от «16» апреля 2009 года).

Полис № ГОЗ-29-0780/16/\_\_\_ от \_\_.\_\_.2016 г. СТРАХОВАНИЯ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА ЗА НЕИСПОЛНЕНИЕ ИЛИ НЕНАДЛЕЖАЩЕЕ ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ПЕРЕДАЧЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ПО ДОГОВОРУ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ К ГЕНЕРАЛЬНОМУ ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ № ГОЗ-29-0780/16 от 26.05.2016 г. Срок страхования – по 29.08.2018 г., размер страховой суммы равен цене объекта долевого строительства.

### **4. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

4.1. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию – **2 квартал 2018 года.**

Срок передачи объекта Участнику долевого строительства – в течение 60 дней после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

Застройщик вправе ввести дом в эксплуатацию и передать Участнику долевого строительства объект в более ранний срок.

Срок строительства и получения разрешения на ввод дома может быть изменен в случае внесения изменений в проектную документацию и 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.

4.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома, при выполнении обязательств по 100% оплате Участником долевого строительства, Застройщик обязан передать объект Участнику долевого строительства.

4.3. Передача объекта Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по передаточному акту, подписываемому сторонами.

4.4. Участник долевого строительства обязуется принять объект в течение 10 дней после уведомления Застройщика о вводе дома в эксплуатацию, или представить в этот же срок в письменной форме мотивированный отказ от его подписания. В случае неявки Участника долевого строительства для приема объекта или немотивированного отказа от подписания акта в указанный срок, объект считается переданным Участнику долевого строительства, а Застройщик – исполнившим свои обязательства по договору.

4.5. С момента передачи объекта обязанность охраны, оплаты за содержание объекта (в том числе по расходам, связанным с эксплуатацией и техническим обслуживанием общего имущества пропорционально своей доли), риск случайной гибели или повреждения, переходят к Участнику долевого строительства.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых в данных условиях обстоятельств, возникших после заключения настоящего договора. Наступление форс-мажорных обстоятельств приостанавливает исполнение сторонами обязательств по договору на период действия данных обстоятельств и устранения их последствий. Если обстоятельства непреодолимой силы продлятся более трех месяцев, стороны обязаны принять решение о дальнейшем действии или прекращении договора.

## **6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

6.1. Участник долевого строительства не вправе производить изменения планировки объекта и фасада дома, замены конструкций и назначения помещений до ввода дома в эксплуатацию.

6.2. Состав общего имущества дома, которое будет находиться в общей долевой собственности Участников долевого строительства, указано в проектной декларации, размещенной в сети Интернет 04.05.2016 г. по адресу: <http://www.obdinvest.ru>. К общему имуществу дома не относятся обособленные нежилые помещения, встроенно-пристроенные помещения, пристроенные помещения, встроенно-пристроенные помещения магазина непродовольственных товаров, автостоянок и дошкольной образовательной организации.

6.3. Участник долевого строительства обязан выбрать один из способов управления домом в соответствии с ч. 2 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации в течение 1 месяца со дня передачи объекта.

6.4. В случае необоснованного уклонения Участника долевого строительства от приемки объекта Застройщик вправе, после письменного предупреждения участника долевого строительства и истечения 3-х месяцев со дня такого предупреждения, реализовать объект за разумную цену (не ниже внесенной участником суммы), а вырученные деньги за вычетом расходов по оформлению сделки и прочих расходов Застройщика, вернуть Участнику долевого строительства на расчетный счет, указанный в заявлении участника, или внести в депозит на имя Участника долевого строительства.

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

6.6. Застройщик без доверенности ведет общие дела по строительству дома и совершает все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами.

6.7. Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на присоединение к долевному участию в строительстве дома иных участников.

6.8. В случае если по окончании строительства по данным технической инвентаризации площадь Объекта будет иметь расхождения с площадью, указанной в пункте 1.3. настоящего договора, перерасчет цены договора не производится.

6.9. Если Участник долевого строительства не внес платежи на условиях, предусмотренных пунктами 2.1 и 2.2. настоящего Договора, Застройщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор. При этом внесенные Участником долевого строительства по настоящему Договору денежные средства подлежат возврату в сумме внесенных денежных средств за вычетом 2% от внесенных денежных средств.

6.10. В случае нарушения Участником долевого строительства указанных в пункте 2.2. настоящего Договора сроков оплаты цены договора, Участник долевого строительства оплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 0,03% ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки от суммы просроченного платежа.

6.11. С момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства считаются находящимися в залоге право аренды на земельный участок, предоставленный для строительства многоквартирного дома, и строящийся многоквартирный дом. Указанным залогом обеспечивается обязательство Застройщика по возврату денежных средств, внесенных участником долевого строительства, а также уплата участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства, и иных денежных средств.

Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства обеспечивается путем заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения.

Участник долевого строительства 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. и п. 1.2. настоящего договора, или выдел земельного участка из земельного участка, указанного в п.1.1. и п.1.2. настоящего договора, производимые в целях обеспечения строительства (реконструкции) объектов инженерной инфраструктуры.

На основании ст. 345 Гражданского Кодекса РФ участник долевого строительства 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.1.2. 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.

6.12. В случае если по окончании строительства дома в соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые считаются в качестве дополнительного вознаграждения Застройщика.

6.13. Все уведомления Участнику долевого строительства, в связи с исполнением настоящего договора, Застройщик направляют заказным письмом в адрес Участника долевого строительства указанный в настоящем договоре либо вручает лично Участнику долевого строительства под роспись. Любая из сторон, изменившая в период действия настоящего договора почтовые реквизиты, обязана сообщить новые почтовые реквизиты другой стороне в письменном виде.

6.14. За счет вносимых Участником долевого строительства денежных средств Застройщик осуществляет любые расходы, связанные со строительством дома, в том числе, расходы понесенные Застройщиком до заключения настоящего договора участия в долевом строительстве.

6.15. Настоящий договор считается заключенным с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

Государственная регистрация настоящего договора участия в долевом строительстве, соглашений об изменении или расторжении настоящего производится Участником долевого строительства и Застройщиком совместно.

6.16. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон, а также по требованию любой из Сторон в случаях, установленных действующим законодательством РФ и настоящим договором.

## **7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

7.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору считаются действительными, если оформлены в письменной виде и подписаны обеими Сторонами.

7.3. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, Стороны будут разрешать путем переговоров. В случае не достижения соглашения, спор подлежит рассмотрению в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

7.4. Настоящий договор подписан в 3-х подлинных экземплярах, по одному – для каждой из Сторон, экземпляр № 3 передается в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

## **8. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

### **ЗАСТРОЙЩИК:**

ООО «ОБД-Инвест», г. Краснодар, ул. Орджоникидзе/Красноармейская, 46/32, офис 901,  
р/с 407 028 101 000 000 00 998, в КБ «Кубань Кредит» ООО г. Краснодар, к/с  
30101810200000000722, БИК 040349722, ИНН 2310099434, КПП 231001001.

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ **Н.Н. Терентьев**

### **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

\_\_\_\_\_ **Ф.И.О.**

**План и местоположение объекта долевого строительства на этаже**  
**многоэтажных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и автостоянками в микрорайоне «Кубанский» по ул. Московской, 42 в го. Краснодаре,**  
**1.1. этап строительства. Многоэтажного жилого дома «Литер 1» со встроенно-пристроенными помещениями дошкольной образовательной организации, магазина непродовольственных товаров и автостоянки «Литер 5.а. 1.1.», расположенного по адресу: Российская Федерация,**  
**Краснодарский край, город Краснодар**

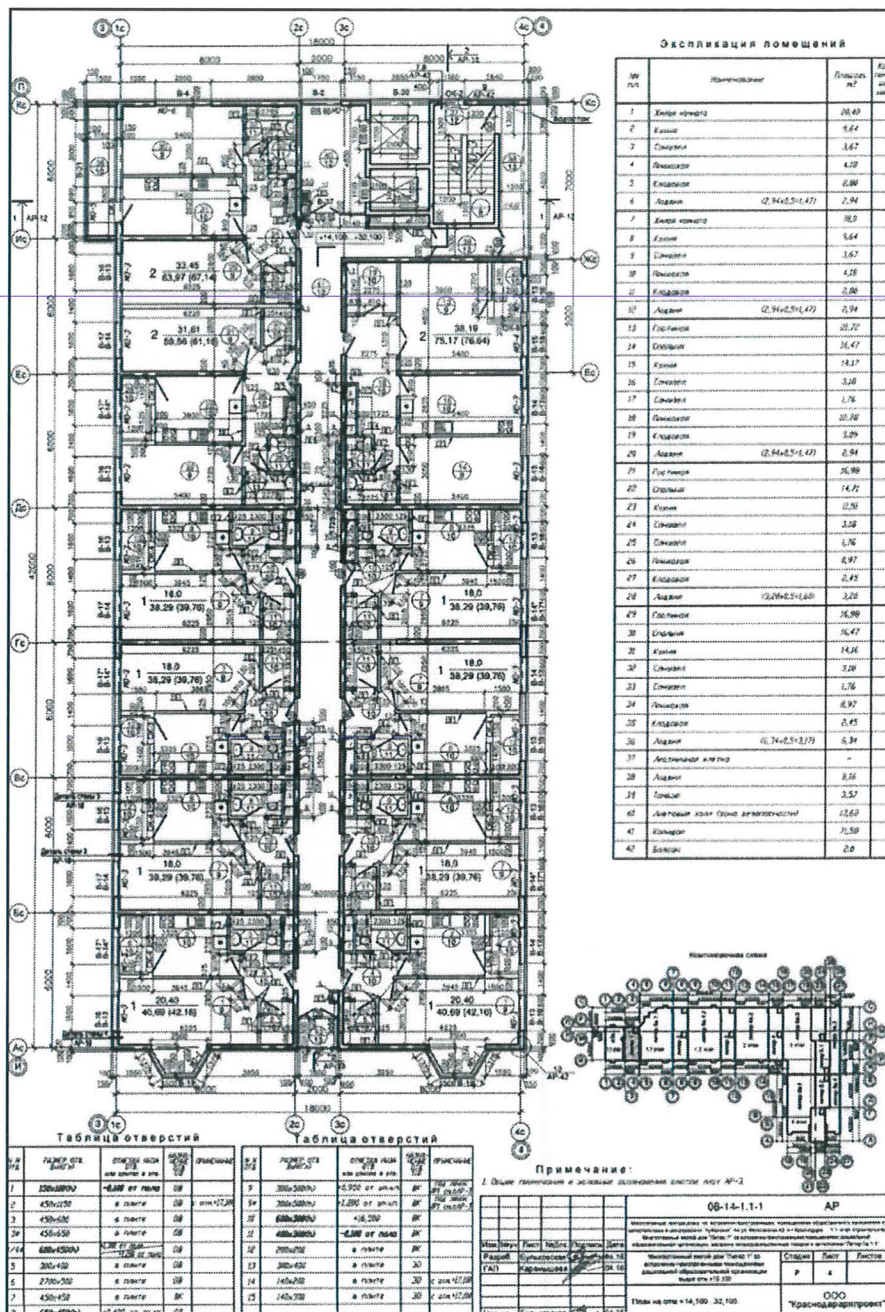
Общая площадь дома: 29074.39 кв.м.

Материал наружных стен:  
 материал заполнения несущих наружных стен – газобетонные блоки с утеплением снаружи фасадной минераловатной плитой и устройством вентилируемого фасада с покрытием из керамогранита

Материал поэтажных перекрытий:  
 железобетон

Класс энергоэффективности: А- очень высокий

Сейсмостойкость: 7 баллов



Объект долевого строительства: квартира № \_\_\_\_\_, расположенная на \_\_\_\_\_ этаже, в \_\_\_\_\_ подъезде, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

**Застройщик**

**Участник долевого строительства:**

**Генеральный директор**

**ООО «ОБД-Инвест»**

**Н.Н. Терентьев**