

**ДОГОВОР № ЯП/03/БСЗ(БС4)/00/2017  
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

город Краснодар

« \_\_ » \_\_\_\_\_ 2017 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Лидерстрой», (далее ООО «Лидерстрой»),** именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №14 по Краснодарскому краю за ОГРН 1142373001715, ИНН 2373006841, КПП 237301001, место нахождения: 353217, Россия, Краснодарский край, Динской р-он, пос. Южный, ул. Северная, 65, в лице Директора Якушевой Надежды Васильевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданка (-ин) Российской Федерации **ФИО**, дата рождения, место рождения, пол, паспорт гражданина РФ серия номер, выдан кем, когда, код подразделения, зарегистрирован(-на) по адресу: именуемая(-ый) в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, вместе именуемые **Стороны**, а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

**1.1. Земельный участок** - земельный участок общей площадью 14480 кв.м., кадастровый номер 23:07:0302000:961, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для размещения многоквартирных среднеэтажных жилых домов, расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, Динской район, п. Южный, ул. Войсковая, 10, принадлежащий Застройщику на праве собственности.

**1.2. Жилой дом** – многоквартирный жилой дом, строящийся с привлечением денежных средств Участника по строительному адресу: **Российская Федерация, Краснодарский край, Динской район, пос. Южный, ул. Войсковая, 10, литер 3, Блок-секция 3 (Блок-секция 4)** (почтовый адрес уточняется по окончании строительства).

**1.3. Объект, Объект долевого строительства** – жилое помещение, общее имущество в Жилом доме, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящие в состав указанного Жилого дома, создаваемое также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

**1.4. Общее имущество** - помещения в данном доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на земельном участке в соответствии с проектной документацией и т.д. в соответствии с действующим законодательством.

**1.5. Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом земельном участке Жилого дома на основании полученного Разрешения на строительство.

**1.6. Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.

**1.7. Разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

**1.8. Проектная общая площадь объекта** – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас, подсчитываемых со следующими понижающими

коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3. Определенная настоящим пунктом Проектная общая площадь объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с общей площадью Объекта, указанной в документах органов, осуществляющих техническую инвентаризацию Объекта.

**1.9. Фактическая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон** – сумма площадей всех частей помещения, определенная по результатам обмеров, произведенных по заказу Застройщика уполномоченными органами технической инвентаризации г. Краснодара, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3. Определенная настоящим пунктом фактическая общая площадь объекта, после обмеров органами технической инвентаризации, может не совпадать с проектной общей площадью Объекта.

## **2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА**

**2.1.** Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 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» (далее по тексту – «Закон о долевом участии»).

**2.2.** Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Управление Росреестра) Российской Федерации по Краснодарскому краю и считается заключенным с момента такой регистрации.

**2.3.** В соответствии со ст. 3 Закона о долевом участии правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника являются:

**2.3.1.** Полученное Застройщиком в установленном порядке Разрешение на строительство № Ру 23508310-273 от 06.03.2015 г., выданное Южно-Кубанским сельским поселением Динского района, срок действия разрешения до 02 января 2022 года.

**2.3.2.** Правоустанавливающие документы на земельный участок:  
- Договор купли-продажи земельного участка № б/н от 18.08.2014г.;  
- Свидетельство о государственной регистрации права от 25.08.2014г., 23-АМ № 944536, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 25.08.2014г. сделана запись регистрации №23-23-31/036/2014-422;

**2.3.3.** Проектная декларация, опубликованная на сайте: [www.lider-st.ru](http://www.lider-st.ru) - 19 сентября 2016 г.

**2.4.** Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник ознакомился с содержанием документов, указанных в п. 2.3. настоящего Договора, а также Застройщик довел до сведения Участника долевого строительства условия страхования и сведения о страховой организации (далее – страховщик), которая осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика.

## **3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**3.1.** По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц в предусмотренный настоящим Договором срок построить Жилой дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику по Акту приема-передачи расположенный в Жилом доме Объект, а Участник обязуется принять Объект и уплатить обусловленную настоящим Договором цену.

**3.2.** В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника в будущем возникнет право собственности на Объект долевого строительства, имеющий следующие характеристики:

Проектный номер Объекта	<b>Литер 3 (БС-3/БС-4) квартира № 00</b>
Этаж	<b>1,2,3,4,5</b>
Количество комнат	<b>1,-2,-СТУДИЯ</b>
Назначение Объекта	<b>Жилое помещение</b>

Подъезд	<b>1</b>
Общая проектная площадь Объекта, без учета площади балконов и лоджий кв.м.	
Жилая проектная площадь Объекта (кв.м)	
Проектная площадь лоджии (общая / с понижающим коэффициентом 0,5), (кв.м)	
Проектная общая площадь Объекта: всего, с понижающим коэффициентом площади лоджии (кв.м)	

(далее – «Квартира», «Объект долевого строительства», «Объект»)

План Объекта согласован Сторонами в Приложении № 1 к настоящему Договору. Технические характеристики Объекта и Многоквартирного жилого дома, в состав которого входит Объект указаны в Приложении №2 к настоящему Договору и Проектной декларации, размещенной в сети Интернет на сайте [www.lider-st.ru](http://www.lider-st.ru).

**3.3.** В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) в соответствии с п. 1 ст. 13 Закона о долевом участии с момента государственной регистрации договора о долевом участии Земельный участок будет считаться находящимся в залоге у Участников долевого строительства (залогодержателей). Стороны пришли к соглашению, что залог в пользу Участника не будет распространяться на здания, строения и сооружения, возведенные на Земельном участке, за исключением объектов, указанных в ст.13 ФЗ №214 от 30.12.2004г.

**3.4.** Застройщик гарантирует Участнику отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц Объекта долевого строительства на дату заключения настоящего Договора.

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

#### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

**4.1.** Цена Договора составляет **0 000 000 (\_\_\_\_\_)** рублей **00 копеек**, НДС не облагается. Цена договора включает 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 в соответствии с п. 4.4 Договора. Цена договора рассчитана посредством умножения Общей проектной площади Объекта с понижающим коэффициентом площади лоджии на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 4.2 Договора.

**4.2.** Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра составляет **00 000 (\_\_\_\_\_)** рублей **00 копеек**, НДС не облагается.

Стоимость одного квадратного метра, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит.

**4.3.** Сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Жилого дома включает сумму денежных средств, направленных на:

- возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, прав на земельный участок;
- возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Жилого дома, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;
- строительство (создание) Жилого дома в соответствии с проектной документацией и (или) возмещение затрат на его строительство (создание);
- строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения;
- возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения;
- возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории;
- возмещение затрат застройщика в соответствии со сметой расходов;
- возмещение затрат на изготовление технических и кадастровых паспортов на Объект.

Возмещение указанных расходов Участником долевого строительства Застройщику производится при условии их надлежащего документального подтверждения, либо если сумма расхода прямо предусмотрена соответствующей правовой нормой.

**4.4.** Полученная по окончании строительства экономия остается в распоряжении Застройщика и является его вознаграждением за услуги Застройщика. Экономия определяется Застройщиком по факту передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи как разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта, указанными в п. 4.3 Договора.

**4.5.** Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами и рассчитывается посредством умножения Фактической общей площади объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.2 Договора, по результатам обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, после получения Застройщиком результатов обмеров путем составления и подписания Сторонами Акта сверки взаиморасчетов. Стороны составляют и подписывают Акт сверки взаиморасчетов в течение 30 (тридцати) дней с момента получения Застройщиком данных обмеров органов, осуществляющих техническую инвентаризацию. Стороны установили, что при окончательном расчете цены Договора для взаиморасчетов будет применяться Фактическая площадь Объекта, определяемая в соответствии с п. 1.9 Договора. Окончательная цена Договора определяется в порядке, установленном в пунктах 4.6, 4.7 Договора. Взаиморасчеты в связи с уточнением окончательной цены Договора производятся Сторонами до составления Акта приема-передачи на Объект.

**4.6.** Если по результатам обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, Фактическая площадь Объекта превысит проектную общую площадь Объекта, указанную в п. 3.2 настоящего Договора, то Участник обязан перечислить Застройщику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы площадей на цену одного квадратного метра, установленную в п. 4.2 Договора. Оплата осуществляется Участником перечислением денежных средств в рублях на расчетный счет Застройщика или иным согласованным Сторонами способом в течение 10 (Десяти) банковских дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов.

**4.7.** Если по результатам обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, окончательная Фактическая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон, определенная в соответствии с п. 1.9 Договора, будет меньше проектной общей площади Объекта, указанной в п. 3.2 настоящего Договора, то Застройщик обязан возратить Участнику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы площадей на цену одного квадратного метра, установленную в п. 4.2 Договора. Возврат в результате описанного расчета суммы, осуществляется Застройщиком перечислением денежных средств в рублях по указанным Участником банковским реквизитам в течение 10 (Десяти) банковских дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов.

**4.8.** Участник долевого строительства перечисляет денежные средства в размере, указанном в пункте 4.1 Договора, на расчетный счет Застройщика в следующих размерах и в следующем порядке:

*- сумма в размере 000 000 (-----) рублей 00 копеек оплачивается за счет собственных средств Участника долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве;*

Систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей Цены Договора, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

**4.9.** Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: **«Оплата за квартиру номер 00 по договору участия в долевом строительстве № ЯП/03/БСЗ/БС4/00/2017 от \_\_\_\_\_ 2017 г., НДС не облагается».**

## **5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**

**5.1.** Предполагаемый срок получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию – 4 квартал 2018 г.

**5.2.** Срок передачи Объекта Участнику – не позднее 28 февраля 2019 года.

**5.3.** Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по Акту приема-передачи (далее – «Акт приема-передачи»), подписываемому обеими Сторонами. При этом в Акте приема-передачи указывается общая площадь Объекта, определенная органами,

осуществляющими техническую инвентаризацию, и указанная в техническом паспорте без учета площади лоджий, балконов и террас.

**5.4.** Застройщик, в соответствии с п.4 ст.8 ФЗ №214 от 30.12.2004г, не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также о необходимости принятия Участником по Акту приема-передачи Объекта и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения или телеграммой с уведомлением о вручении либо вручается Участнику лично под расписку, по адресу Участника, указанному в п. 11.3 настоящего Договора. При изменении адреса Участника, последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия неуведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

**5.5.** Участник обязуется, в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения уведомления от Застройщика (п. 5.4. настоящего договора), прибыть в офис Застройщика для принятия Объекта и подписания Акта приема-передачи. Если у Участника имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, Участник в течение 2 (двух) рабочих дней обязуется представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания Акта приема-передачи.

**5.6.** При уклонении либо при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в п. 5.4 настоящего Договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

**5.7.** В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.6 настоящего Договора, Участник оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта энергоресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения 10-дневного срока, предназначенного для подписания Акта приема-передачи, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

**5.8.** В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Участник долевого строительства обязан в течение 10 (десяти) дней, с момента получения предложения рассмотреть его и дать ответ. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ.

**5.9.** С момента передачи Объекта Участнику обязанность охраны, оплаты за содержание Объекта (в т.ч. по расходам, связанным с эксплуатацией и техническим обслуживанием общего имущества пропорционально своей доле), риск случайной гибели или повреждения переходят к Участнику.

**5.10.** Участник дает свое согласие Застройщику на изменение адреса Земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего договора. В случае изменения адреса Земельного участка новый адрес будет указываться в акте приема-передачи квартиры после ввода дома в эксплуатацию.

**5.11.** У Участника при возникновении права собственности на Объект одновременно возникает доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект. Передача доли в праве общей долевой собственности на общее имущество отдельным документом не оформляется.

**5.12.** Стороны определили, что обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта, по настоящему Договору, могут быть исполнены досрочно.

## 6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

**6.1.** Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законом порядке.

**6.2.** Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации.

**6.3.** Гарантийный срок на Объект составляет 5 (пять) лет с момента получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта и подписании Акта приема-передачи должны устраняться Застройщиком безвозмездно самостоятельно или с привлечением третьих лиц после письменного уведомления его Участником о недостатках.

**6.4.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет 3 (три) года со дня подписания Акта приема-передачи.

**6.5.** Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте самим Участником или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за нарушений Участником эксплуатации Объекта и Жилого дома в целом.

**6.6.** Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Жилого дома, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие его нормального износа и/или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

**6.7.** При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта, за которые отвечает Застройщик, Участник вправе требовать их безвозмездного устранения Застройщиком в разумный срок.

## 7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 7.1. Обязанности Участника:

**7.1.1.** Оплатить Застройщику Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных пунктом 4 настоящего Договора, в том числе с учетом уточнения Цены договора в случае, предусмотренном п. 4.6. Договора. Подписать с Застройщиком Акт сверки взаиморасчетов в сроки, установленные настоящим Договором.

**7.1.2.** С момента получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект путем подписания Акта приема-передачи.

**7.1.3.** Участник с момента подписания Акта приема-передачи самостоятельно несет расходы по содержанию Объекта, в том числе обеспечению Объекта энергоресурсами, а также расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Жилого дома в соответствии с действующим законодательством.

Для этих целей Участник обязуется заключить договор на эксплуатацию и коммунальное обслуживание с выбранной Застройщиком организацией.

**7.1.4.** Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором Застройщиком формы управления многоквартирным домом и эксплуатирующей организации для приемки и эксплуатации Жилого дома.

**7.1.5.** После приемки Объекта по Акту приема-передачи своими силами и за свой счет в течение 2 (двух) месяцев зарегистрировать право собственности на Объект и после получения Выписки из Единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию права представить ее копию Застройщику в течение 5 (пяти) рабочих дней. Одновременно с возникновением права собственности на Объект у Участника возникает право на долю в Общем имуществе. Услуги по оформлению права собственности Участника на Объект, в том числе по содействию в государственной регистрации настоящего Договора и права собственности Участника могут быть оказаны Участнику на основании отдельного договора с Застройщиком или на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным Застройщиком.

**7.1.6.** Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с п. 4 настоящего Договора, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

**7.1.7.** Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ. Участник обязан в течение 5 (пяти) календарных дней с момента регистрации договора цессии в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, предоставить в офис Застройщика зарегистрированный экземпляр договора цессии.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства, осуществляются при условии письменного уведомления Застройщика.

**7.1.8.** Участник обязуется самостоятельно нести расходы по оплате:

- государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора участия в долевом строительстве и регистрацию права собственности на Объект в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним,

- другие платежи, которые могут быть необходимы для государственной регистрации настоящего Договора и оформления Объекта в собственность Участника.

**7.1.9.** По требованию Застройщика представить исчерпывающий пакет документов, необходимый для регистрации настоящего Договора.

**7.1.10.** Производить любые изменения Объекта долевого участия, включая изменения внутренней планировки, замену установленных систем и оборудования, только после принятия Объекта в соответствии с настоящим договором и регистрации права собственности на него согласно действующему законодательству.

**7.2. Обязанности Застройщика:**

**7.2.1.** За счет целевых инвестиций Участника организовать строительство Жилого дома.

**7.2.2.** Сообщать Участнику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома.

**7.2.3.** Передать Участнику Объект по Акту приема-передачи, подписываемому Сторонами.

**7.2.4.** Застройщик до подписания Акта приема-передачи обязуется оформить техническую документацию на Жилой дом.

**7.2.5.** Самостоятельно в порядке, определенном действующим законодательством РФ, без согласования с Участником, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, не влияющих на безопасность здания.

**7.2.6.** На свое усмотрение, без доверенности, вести общие дела, связанные со строительством Жилого дома, и совершать необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других участников долевого строительства и заключать с ними договоры участия в долевом строительстве.

**7.2.7.** Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

**7.3.** Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия по государственной регистрации настоящего Договора.

**7.4.** Подписывая настоящий договор долевого участия, Участник долевого строительства, в соответствии со ст. 11.2 Земельного Кодекса РФ, дает письменное согласие Застройщику на образование земельных участков с характеристиками, указанными в кадастровых паспортах образуемых земельных участков при разделе (объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельного участка) земельного участка, указанного в п. 1.1 настоящего договора.

**7.5.** Участник долевого строительства, так же дает письменное согласие Застройщику на межевание, постановку (снятие) на кадастровый учет земельного участка(ов) с измененными характеристиками.

**7.6.** Наружные подводящие сети, сети тепло-, электро-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационные сети (в том числе сети проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконные сети, линии телефонной связи и другие подобные сети), не входящие в состав общего имущества Многоквартирного дома, определяемого согласно Правилам содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, не следуют судьбе основной вещи, право собственности на указанные объекты будет зарегистрировано за Застройщиком в надлежащем

порядке. Застройщик вправе так же от своего имени и по своему усмотрению передать в собственность эксплуатирующим такие сети организациям.

## **8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

**8.1.** Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов).

**8.2.** В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

**8.3.** Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих исполнению Договора, однако не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента их наступления или прекращения.

**8.4.** Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор.

## **9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

**9.1.** Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, стороны будут стремиться решить путем переговоров. При недостижении согласия Стороны могут передать спор в суд в соответствии с действующим законодательством РФ.

**9.2.** Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная сторона до обращения в суд предоставляет другой стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 30 (тридцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

## **10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**10.1.** Действие Договора и обязательства сторон прекращаются с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

**10.2.** Ответственность Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по настоящему Договору застрахована в Обществе с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания» согласно Генерального договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве №35-100268/2016 от 16.09.2016 года (Общество с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания, Лицензия на осуществление страхования СИ №0072 от 07.04.2016 года, ИНН 1832008660, ОГРН 1021801434643, Адрес: 127018, г. Москва, ул. Складочная, д.1, строение 15).

**10.3.** Помимо оснований досрочного прекращения действия Договора, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в одностороннем порядке в случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта в предусмотренный Договором срок;



- существенного нарушения требований к качеству Объекта.

**10.4.** За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от оплаты цены Договора Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**10.5.** За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от подписания Акта сверки взаиморасчетов, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от Цены Договора за каждый день просрочки.

**10.6.** За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Акта приема-передачи Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

**10.7.** В случае несоблюдения Участником сроков, указанных в п. 7.1.5 настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком, в том числе расходы в соответствующей части по оплате земельного налога за земельный участок, на котором расположен Жилой дом.

**10.8.** В случае расторжения Участником Договора по собственной инициативе, Участник возмещает Застройщику в полном объеме все расходы, связанные с заключением и государственной регистрацией настоящего Договора.

**10.9.** Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных в статье 5 Федерального закона Российской Федерации от 30 декабря 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» и другими законодательными актами Российской Федерации» в порядке, предусмотренном статьей 9 указанного Закона.

**10.10.** При расторжении Договора по инициативе Участника, кроме случаев, указанных в п.1.1. ст.9 ФЗ №214, ему возвращаются фактически внесенные денежные средства в течение 2 месяцев со дня подачи заявления о расторжении Договора.

**10.11.** Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 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» и другими законодательными актами Российской Федерации.

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**11.1.** Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

**11.2.** Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение трех рабочих дней извещать друг друга. Застройщик будет считаться надлежаще уведомившим Участника долевого строительства с момента размещения сведений об изменении платежных, почтовых и иных реквизитов в сети Интернет на сайте по адресу: [www.lider-st.ru](http://www.lider-st.ru).

**11.3.** Любое уведомление по настоящему Договору совершается в письменной форме в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением о вручении или вручены под расписку представителю Стороны, направленным в отношении Застройщика в соответствии с его реквизитами, указанными в п. 12 Договора, а в отношении Участника по следующему почтовому адресу:.. Исчисление сроков, связанных с Уведомлениями отправленными почтой России с описью начинаются через 5 (пять) рабочих дней после отправки. В случае, если а) уведомление не получено Стороной по причине смены своего адреса, о которой другая Сторона не была уведомлена, или б) в случае отказа Стороны или связанных с ней лиц в получении Уведомления при его передаче Стороне, Уведомление считается полученным в день его отправки (попытки вручения) вне зависимости от его фактического получения Стороной.

**11.4.** Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

**11.5.** Участник дает согласие на обработку Застройщиком своих персональных данных, содержащихся в настоящем договоре, т.е. на совершение действий, предусмотренных п. 3 ч. 1 ст. 3 ФЗ РФ «О персональных данных» в целях заключения, исполнения настоящего договора.

**11.6.** Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**11.7.** Приложения к настоящему Договору:

- Приложение № 1 – План Объекта.
- Приложение № 2 – «Техническое описание Объекта долевого строительства»;

## **12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**

**ООО «Лидерстрой»**

353217, Россия, Краснодарский край,  
Динской р-он, пос. Южный, ул.Северная,65

ИНН/КПП 2373006841/237301001

ОГРН 1142373001715

Р/с 40702810430000031704

к/с 30101810100000000602

БИК 040349602

Отделение №8619 ОАО «Сбербанк России»

г. Краснодар

Директор

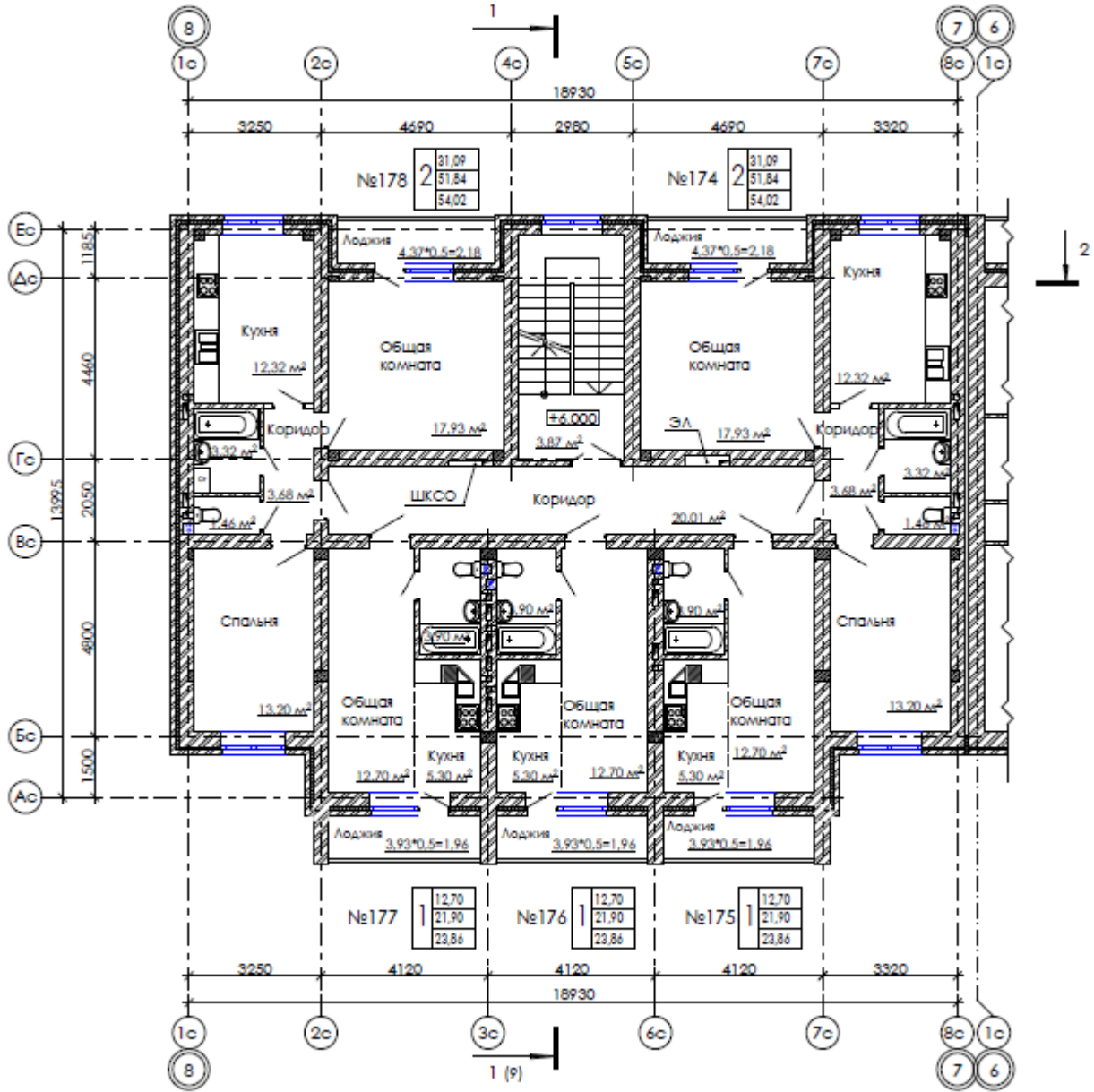
\_\_\_\_\_  
**Н.В. Якушева**

**Участник:**

Участник

\_\_\_\_\_

ПЛАН ОБЪЕКТА



Дом – Литер 3, БС-0. Желтым цветом выделены границы объекта долевого строительства со следующими характеристиками: Этаж – 0 ( ), строительный номер жилого помещения – 000 (0000), 0-комнатная, назначение: жилое помещение. Проектная общая площадь объекта, всего с понижающим коэффициентом лоджии – кв. м. (кв. м.), состоит из: общей площади квартиры – кв. м.; площади лоджии – 0,00 кв. м. \* 0,5 = 0,00 кв. м.

Застройщик:  
ООО «Лидерстрой»

Участник:

Директор  
\_\_\_\_\_ Н.В. Якушева

\_\_\_\_\_

**ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

Основные характеристики многоквартирного дома Литер 3, Блок-секция в компоновочных осях 5-6 (БС-3), в состав которого входит Объект долевого строительства: Многоквартирный жилой дом, этажность – 5 этажей плюс тех. этаж. Площадь застройки – 356,03 м<sup>2</sup>. Общая площадь квартир (с учетом летних помещений (лоджий) – 979,49 м<sup>2</sup>. Площадь квартир – 918,68 м<sup>2</sup>. Площадь жилого здания – 1294,10 м<sup>2</sup>. Площадь техподполья – 258,53 м<sup>2</sup>. Литер 3, Блок-секция в компоновочных осях 7-8 (БС-4), в состав которого входит Объект долевого строительства: Многоквартирный жилой дом, этажность – 5 этажей плюс тех. этаж. Площадь застройки – 304,22 м<sup>2</sup>. Общая площадь квартир (с учетом летних помещений (лоджий) – 874,24 м<sup>2</sup>. Площадь квартир – 825,0 м<sup>2</sup>. Площадь жилого здания – 1155,85 м<sup>2</sup>. Площадь техподполья – 230,98 м<sup>2</sup>. Высота жилого этажа – 2,7 м. Класс теплоэнергетической эффективности назначается в соответствии с п.4.5. СНиП 23-02 и соответствует классу В-высокий. Зона коммуникаций в техническом подполье. Конструктивная схема блок-секций – жесткая, с несущими стенами из кирпича. Фундамент – свайный ленточный. Плиты перекрытий – сборные железобетонные. Несущие стены – кирпичные. Лестничные марши и лестничные площадки - сборные железобетонные. Перегородки – кирпичные/силикатный блок/камень керамический. Отделка фасада - лицевой пустотелый силикатный кирпич. Покрытие кровли – профилированный настил. Цоколь – стены подвала из бетонных блоков. Окна – ПВХ-профиль с заполнением однокамерными стеклопакетами, цвет профиля-белый. Наружные двери – металлические утепленные. Сейсмичность 7 баллов. Внутренняя отделка помещений разработана для мест общего пользования и технических помещений.

Основные характеристики Объекта долевого строительства (Квартиры): Назначение объекта долевого строительства (квартиры) – жилое помещение. Для жилых помещений квартир предусмотрена предчистовая отделка – штукатурка для стен и стяжка для полов. Входная дверь металлическая. Внутриквартирные (межкомнатные) двери не устанавливаются. Теплоснабжение (отопление) центральное. В квартирах устанавливаются нагревательные приборы – радиаторы, с нижней подводкой теплоносителя, разводка системы отопления по квартире. Электропроводка до вводного электрического щита. В квартире устанавливаются приборы учета на холодную воду. Узел учета тепловой энергии располагается в коридоре. Горячее водоснабжение осуществляется от электронагревателей, установленных в каждом санузле жилых квартир. Канализация (водоотведение) и холодное водоснабжение центральные. Водоснабжение без разводки по квартире. Канализация без разводки по квартире. Окна – ПВХ-профиль. В квартире предусмотрена лоджия шириной 1,04 м. Ограждение лоджий выполнено из кирпича с высотой 1200 мм.

**Застройщик:**

**ООО «Лидерстрой»**

**Директор**

\_\_\_\_\_ **Н.В. Якушева**

**Участник:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_