**ДОГОВОР № -К**

**участия в долевом строительстве**

г. Краснодар «01» февраля 2021 года.

**Общество с ограниченной ответственностью «СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «МИАЛ-СТРОЙ» (ООО «СК «МИАЛ-СТРОЙ»)**, зарегистрированное 05.09.2018 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №16 по Краснодарскому краю в Едином государственном реестре юридических лиц за номером 1182375075178, ИНН 2308259024, КПП 230801001, место нахождения: гор. Краснодар, Западный округ, ул. Кожевенная, дом 38, офис 310, **в лице генерального директора Немец Максима Валерьевича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

|  |  |
| --- | --- |
| Фамилия Имя Отчество |  |
| Дата рождения |  |
| Место рождения |  |
| Паспорт |  |
| Адрес регистрации/Адрес фактического проживания |  |
| Контактный телефон |  |

именуемый в дальнейшем «**Дольщик**» или **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, вместе далее именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. В порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить «Объект», указанный в п.1.2. Договора и после разрешения на ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства в собственность Дольщику, указанный в п. 1.3. Договора, а Дольщик обязуется оплатить обусловленную договором цену Договора и принять Объект долевого строительства в порядке и сроки, установленные Договором.

1.2. Объект:

|  |
| --- |
| расположен в г. Краснодаре «Жилой комплекс по ул. Кожевенная, 22 в г. Краснодаре» - 24-х этажный жилой дом с подземной парковкой, на земельном участке площадью 11 321кв.м. с кадастровым номером **23:43:0206082:22**, расположенном по адресу: г. Краснодар, Западный округ, ул. Кожевенная, 22, общее количество этажей – 26 (включая два подземных), площадь жилого здания - 44 214,09кв.м., назначение – жилое, материал наружных стен – навесной вентилируемый фасад с облицовкой керамогранитными плитами, материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные, класс энергоэффективности - «D» - нормальный, сейсмостойкость – 7 баллов.Указанный адрес является строительным адресом строящегося жилого дома. После подписания Разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию ему будет присвоен административный адрес. |

1.3. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у **«Дольщика»** возникает право собственности на **«Объект долевого строительства»,** имеющий следующие характеристики:

|  |  |
| --- | --- |
| Номер кладового помещения по декларации |  |
| Кладовая в подъезде | **4** |
| Этаж |  |
| Проектная площадь Кладовой (кв.м.) | **3,50** |
| Назначение  | **Нежилое** |
| Стоимость Кладовой (руб.) | **0 000,00** |

1.4. Виды работ, выполняемых Застройщиком в Кладовой:

- установка входной двери.

1.5. План Кладовой, подлежащей передаче Дольщику, является Приложением №1 к настоящему Договору.

1.6. Предполагаемый срок окончания строительства Объекта – **первый квартал 2021г.**

1.7. Срок передачи кладовой Дольщику - первое полугодие 2021г. Застройщик вправе ввести Объект в эксплуатацию и передать Дольщику Кладовую в более ранний срок. Кладовая передается Дольщику в предусмотренный настоящим Договором или более ранний срок, но не ранее выполнения Дольщиком обязанностей по оплате, предусмотренных ст. 3 настоящего Договора.

1.8. Застройщик заверяет и гарантирует, что Права требования на момент заключения настоящего договора являются действительными, никому не проданы, не уступлены, в споре, под арестом или запрещением не состоят, нигде не заложены и не обременены какими-либо правами и требованиями со стороны третьих лиц.

### ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

**2.1. Застройщик обязуется:**

2.1.1. Завершить строительство Объекта в сроки, указанные в п. 1.6. настоящего Договора.

2.1.2. Передать Дольщикам Кладовую по акту приема-передачи или иному документу в соответствии с п. 1 ст. 8 ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в срок указанный в пункте 1.7.

2.1.3. Не менее чем за месяц до наступления, установленного пунктом 1.7. настоящего Договора срока передачи Кладовой направить Дольщику сообщение о необходимости подписания документа о приеме-передаче Кладовой.

2.1.4. В случае если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения предусмотренного Договором срока окончания строительства обязан направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении условий Договора.

2.1.5. Информировать Дольщика в течение 10 (десяти) рабочих дней об изменении своего места нахождения, юридического адреса, банковских реквизитов, указанных в настоящем Договоре.

2.1.6. Добросовестно исполнять принятые на себя обязательства и нести ответственность за нарушение условий настоящего Договора в предусмотренном законодательством порядке.

**2.2. Дольщик обязуется:**

2.2.1. Оплатить стоимость Кладовой в порядке, сроки и на условиях, предусмотренных разделом 3 настоящего Договора.

2.2.2. Принять Кладовую по акту приема-передачи или иному документу в срок, указанный в сообщении Застройщика о завершении строительства Объекта и о готовности Кладовой к передаче.

2.2.3. Информировать Застройщика в течение 10 (десяти) календарных дней об изменении своего места жительства, почтового адреса, а также обо всех других изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.

В случае неисполнения Дольщиком условия, указанного в абзаце первом настоящего пункта, направленная Застройщиком информация о порядке исполнения настоящего Договора по адресу, предусмотренному в разделе 11 настоящего Договора, считается надлежащим исполнением обязательств Застройщика перед Дольщиком по уведомлению участника долевого строительства об обстоятельствах, являющихся существенными для исполнения обязанностей Сторон по настоящему Договору.

2.2.4. Подать настоящий Договор на государственную регистрацию в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение 2 (двух) рабочих дней с момента подписания.

2.2.5. Письменно согласовать с Застройщиком уступку права (требования) (сделку о перемене лица в обязательстве) на Кладовую по настоящему Договору третьему лицу до ее подписания.

2.2.6. В случае заключения договора уступки прав требования на Кладовую и/или перевода долга – письменно уведомить Застройщика о государственной регистрации договора уступки, путем направления заказным письмом с уведомлением о вручении либо представления документа непосредственно в офис Застройщика оригинала договора уступки (перевода долга) в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента его государственной регистрации. Все неблагоприятные последствия неисполнения Дольщиком указанной обязанности осуществляются за его счет. В случае неисполнения данного пункта Договора Дольщик уплачивает компенсацию Застройщику в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей 00 коп.

2.2.7. Компенсировать расходы Застройщика по заключению настоящего договора в случае расторжения настоящего договора по инициативе Дольщика, а так же при одностороннем отказе Застройщика от исполнения настоящего договора в случаях предусмотренных законом по обстоятельствам, связанным с виной Дольщика. Такая компенсация должна быть произведена в течение пяти календарных дней со дня получения соответствующего требования Застройщика.

2.2.8. Дольщику запрещается произведение каких-либо работ, связанных с реконструкцией, изменением планировки Кладовой, до и после государственной регистрации своего права собственности на Кладовую. В случае замены дверей в кладовую, она может быть заменена только на противопожарную дверь.

**2.3. Застройщик вправе:**

2.3.1. При уклонении Дольщика от принятия Кладовой в установленный договором срок (п. 2.2.2. настоящего Договора) или при отказе Дольщика от принятия Кладовой, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Кладовой. При этом риск случайной гибели Кладовой признается перешедшим к Дольщику со дня подписания Застройщиком вышеуказанного одностороннего документа.

2.3.2. Обратиться в суд с требованием о взыскании причиненных по вине Дольщика убытков, в том числе эксплуатационных расходов, понесенных по причине несвоевременного принятия Кладовки, а так же убытков, возникших в связи с неисполнением обязанностей указанных в п.2.2.5., п.2.2.6., п.2.2.7. настоящего договора.

2.3.3. Совершить с третьим лицом сделку по перемене лица в обязательстве (уступка прав и/или перевод долга по настоящему договору) по цене и на условиях по своему усмотрению. При этом, Дольщик, подписывая настоящий договор заранее выражают свое согласие на заключение Застройщиком такой сделки с третьим лицом по перемене лица в обязательстве (как на уступку прав Застройщика, так и на перевод своего долга), и обязуется исполнять в полном объеме свои обязательства с новым контрагентом так же как и с Застройщиком.

2.3.4. Досрочно передать Кладовую Дольщику в оконченном строительством Объекте.

**2.4. Дольщик вправе:**

2.4.1. Получать информацию о Застройщике и о проекте строительства в порядке, предусмотренном ст.ст. 20-21 ФЗ № 214.

### 2.4.2. После уплаты цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ и настоящим договором (п.п. 2.2.5. настоящего Договора), уступить право требования по настоящему Договору другому лицу.

### ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Договора составляет **000 ( тысяч) рублей 00 коп.** и разделяется следующим образом: на сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на сумму денежных средств на оплату услуг [застройщика](#sub_2011), которая составляет 11 (одиннадцать) процентов от цены договора плюс экономия Застройщика по окончании строительства Объекта из всех полученных от участников долевого строительства денежных средств по договорам участия в долевом строительстве на указанный Объект. Цена Договора НДС не облагается.

3.2. Оплата производится Дольщиком путем перечисления на расчетный счет застройщика денежных средств в полном объеме в течение 5 (пяти) дней после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Росреестра по Краснодарскому краю.

3.3. Внесение долевого взноса производится в рублях Российской Федерации. Цена Договора может быть изменена только по согласованию сторон на основании подписанных сторонами дополнительных соглашений.

3.4. Дольщик уведомлен и согласен, что площадь подлежащей передаче Кладовки может изменится в результате произведенных обмеров помещения органами Ростехинвентаризации. В случае изменения площади Кладовой стороны ничего друг другу не доплачивают. Изменение площади Кладовой не будет считаться ухудшением её качества.

1. **ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

4.1. Застройщик обязуется передать Дольщику Кладовую, качество которой соответствует условиям настоящего Договора, требованиям проектной документации, градостроительных и технических регламентов, а также иным обязательным требованиям.

 4.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства (по Передаточному акту, подписанному Сторонами, либо по одностороннему акту Застройщика о передаче Объекта долевого строительства в соответствии с п. 2.3.1 договора).

4.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта долевого строительства составляет 3 (три) года.

4.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта, нарушения Дольщиком или иными лицами, эксплуатирующими здание, требований технических регламентов, а также иных обязательных требований. Гарантийный срок на технологическое инженерное оборудование составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.2. В случае нарушения установленного Договором крайнего срока внесения платежа Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Дольщику Кладовой, Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере и порядке, установленном действующим законодательством. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени), при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

5.4. С момента передачи Кладовой Дольщику обязанность охраны и риск случайной гибели (повреждения) переходят к Дольщику.

5.5. Исполнение обязательств Застройщика по передаче объекта долевого строительства Дольщику по настоящему договору обеспечивается, в соответствии с Законом РФ №214-ФЗот 30.12.2004 года, залогом в пользу Дольщика права собственности земельного участка с кадастровым номером **23:43:0206082:22.**

1. **ФОРС-МАЖОР**

6.1. Стороны не отвечают за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы (наводнение, пожар, землетрясение, плохие погодные условия, военные действия, забастовки, общественные беспорядки), которые сторона не могла предвидеть и предотвратить в разумные сроки.

6.2. В случаях наступления обстоятельств, предусмотренных настоящим разделом, срок выполнения стороной обязательств увеличивается на период времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

**7. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ И ИЗМЕНЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Расторжение Договора долевого участия осуществляется на основаниях, в порядке и по процедуре, предусмотренной Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.2. В случаях, предусмотренных применимым законодательством и настоящим Договором, Сторона Договора вправе требовать внесения изменения в настоящий Договор, в том числе в судебном порядке.

1. **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Дольщик перед подписанием настоящего Договора ознакомился с проектной документацией на Объект в целом и на приобретаемую Кладовую в частности. С техническими и иными характеристиками Объекта и Кладовой согласен.

8.2. Дольщик осведомлен и согласен с тем, что Кладовая, права на которое приобретаются им по настоящему Договору, включены в единый комплекс недвижимого имущества 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.

8.3. В процессе осуществления деятельности по созданию Объекта и Объекта долевого строительства Застройщик при необходимости имеет право изменить проектное решение, график строительства, в том числе и расчетный срок окончания строительства. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Дольщику информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Кладовой Дольщику осуществляется дополнительным соглашением.

8.4. Регистрация настоящего Договора и оформление права собственности на Кладовую не является предметом настоящего Договора. На оказание указанных услуг Дольщик может заключить с Застройщиком отдельное соглашение.

8.5. Дольщик приобретает право на регистрацию права собственности в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на переданную ему Кладовую только после подписания сторонами акта приема-передачи или иного документа, подтверждающего передачу Кладовой по настоящему Договору, либо составления акта приема-передачи в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных пунктом 2.3.1. настоящего Договора.

8.6. Право владения и пользования Кладовой, а также бремя содержания приобретаемого имущества, возникает у Дольщика с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Кладовой.

8.7. Заключая настоящий Договор, Дольщик уведомлен и заранее согласны на последующий раздел/выдел земельного участка под Объектом, указанным в п.1.1 настоящего Договора, а так же на его продажу или иное отчуждение Застройщику или третьему лицу (всего либо части).

**9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

9.1. Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств.

9.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Кладовой или составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Кладовой в соответствии с п.2.3.1. настоящего Договора.

9.3. Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Кладовой, либо составления акта приема-передачи в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных пунктом 2.3.1. настоящего Договора.

**10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Стороны в своей деятельности руководствуются Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и другими нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

10.2. Все уведомления, касающиеся исполнения настоящего Договора, стороны направляют друг другу заказным письмом с уведомлением о вручении по адресам, указанным в настоящем Договоре.

10.3. Вносимые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением. Такое соглашение подлежит обязательной государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Стороны вправе установить в отдельном соглашении предусмотренные ГК РФ дополнительные способы обеспечения исполнения обязательств по Договору.

10.4. Подписанием настоящего Договора Дольщик дает 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, правоохранительным органам).

10.5. Все споры и разногласия разрешаются Сторонами в претензионном порядке урегулирования споров. Мотивированный ответ на претензию направляется в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с даты получения претензии.

В случае невозможности решения спорных вопросов путем переговоров и претензионным путем они разрешаются в судебном порядке. Стороны настоящим договором предусматривают договорную подсудность на основании статьи 32 ГПК РФ в Ленинском районном суде г. Краснодара (350051, г. Краснодар, ул. Лузана, д. 38) либо в Арбитражном суде Краснодарского края с учетом правовой позиции, выраженной Конституционным Судом РФ в Определении от 23 марта 2010 года № 388-О-О.

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

10.7. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – Застройщику, один - Дольщику, один – в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:****ООО «СК «МИАЛ-СТРОЙ»,**350004, г. Краснодар, ул. Кожевенная, дом 38,офис 310ОГРН 1182375075178, ИНН 2308259024, КПП 230801001, р/с 40702810008000002264в филиале «КРАСНОДАРСКИЙ» АО «БАНК ДОМ.РФ»к/с 30101810700000000523, БИК 040349523Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Немец М.В./ */подпись, печать/* | **Дольщик:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*/подпись/* |

 Приложение №1 к Договору участия в долевом строительстве

 № -К от «01» февраля 2021 года

Типовой этаж



|  |  |
| --- | --- |
| Номер кладового помещения по декларации |  |
| Кладовая в подъезде | **4** |
| Этаж |  |
| Проектная площадь Кладовой (кв.м.) | **3,50** |
| Назначение  | **Нежилое** |
| Стоимость Кладовой (руб.) | **0 000,00** |

Застройщик: Участник долевого строительства:

ООО «СК «МИАЛ-СТРОЙ»

Генеральный директор

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Немец М.В./  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / /