

ДОГОВОР № ____
долевого участия в строительстве жилого дома

«__» _____ 2017 г.

г. Ростов-на-Дону

Общество с ограниченной ответственностью «**Строительная компания «Победа»**», в лице генерального директора Козлова Аркадия Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и гражданка РФ _____, _____ года рождения, паспорт _____, _____, выдан _____ г., код подразделения _____, зарегистрирована по адресу: г. _____, именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. В соответствии с условиями настоящего договора **Застройщик** обязуется в установленный Договором срок своими и (или) привлеченными силами построить (создать) **Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой** (далее по тексту – «**Дом**») по адресу: **г. Ростов-на-Дону, Кировский район, ул. Петровская, 3**, на принадлежащем ему земельном участке, площадью 1917 кв.м., с кадастровым номером: 61:44:0041005:472, на основании Разрешения на строительство № 61-310-895801-2016 от 18.11.2016 г., выданного Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону, и передать **Участнику долевого строительства** Объект долевого строительства в собственность, а **Участник долевого строительства** обязуется в предусмотренные настоящим договором сроки оплатить в полном объеме обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства в собственность после получения **Застройщиком** разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

1.2. Основные характеристики Дома (в соответствии с проектной документацией):

- общая площадь Дома: 7 941,63 кв.м.;
- материал наружных стен - двухслойные: наружный слой кирпич, внутренний слой - газобетонные блоки;
- перекрытия и покрытия Дома: из монолитного железобетона;
- класс энергоэффективности: «В» - высокий;
- сейсмостойкость: 6 баллов.

1.3. Объект долевого строительства по настоящему договору в натуре представляет собой одно жилое помещение - **__комнатную квартиру № __**, проектной площадью **__ кв.м.** (из них площадь жилых комнат – **__ кв.м.** и **__ кв.м.**, площадь вспомогательных помещений: кухня – **__ кв.м.**, коридор – **__ кв.м.**, санузел - **__ кв.м.**) и одним балконом, площадью **__ кв.м.** (**__ кв.м.** с коэф. 0,3), которая будет находиться в Доме на **__-м** этаже, (в соответствии с Планом Объекта долевого строительства – Приложение № 1 к настоящему договору), в следующем техническом состоянии:

- стены: штукатурка кирпичных перегородок;
- полы: цементно-песчаная стяжка;
- ввод в квартиру электрической проводки с установкой прибора учета;
- система водяного отопления с установкой алюминиевых радиаторов;
- система вентиляции;
- стояки холодного/горячего водоснабжения с установкой индивидуальных приборов учета; стояки канализации;
- металлическая входная дверь;
- металлопластиковые оконные блоки;
- автоматическая система оповещения людей при пожаре.

1.3. Допускается отклонение фактической площади Объекта долевого строительства, площади балкона от проектной площади не более чем на пять процентов от величины, указанной в настоящем договоре. В указанном случае стороны не имеют друг к другу имущественных претензий.

В случае отклонения фактической площади на величину свыше пяти процентов, стороны производят перерасчет цены договора, пропорционально стоимости квадратного метра по настоящему договору, и осуществляют соответствующие взаимные расчеты.

2. Права и обязанности Застройщика.

Застройщик

Участник долевого строительства

Срок передачи объекта строительства Участнику долевого строительства.

2.1. Застройщик обязан:

2.1.1. Осуществить строительство Дома в полном объеме в соответствии с проектом своими силами и (или) с привлечением подрядных организаций. В случае привлечения подрядных организаций Застройщик самостоятельно ведет с ними все взаимоотношения.

2.1.2. Принимать от Участника долевого строительства денежные средства в счет оплаты объекта долевого строительства в порядке, установленном настоящим договором и действующим законодательством РФ.

2.1.3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Участнику долевого строительства по передаточному акту Объект долевого строительства. Передача Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства производится только после полной оплаты им Цены договора, при этом в случае неисполнения Участником долевого строительства в срок своих обязательств по оплате и/или возмещению убытков, пеней, штрафов, предусмотренных настоящим договором, Застройщик вправе не передавать (произвести удержание) Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства до полного исполнения последним своих обязательств.

Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства устанавливается сторонами не позднее 3-х месяцев с момента ввода Дома в эксплуатацию.

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию – IV квартал 2018 года, но не позднее 31.12.2018 г. В случае невозможности передачи Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный настоящим договором, Застройщик обязан письменно уведомить об этом Участника долевого строительства и направить предложение о внесении соответствующих изменений в настоящий договор в срок, не позднее чем за два месяца до истечения срока окончания строительства Дома.

2.2. Индивидуальная перепланировка Объекта долевого строительства (при наличии технической возможности ее осуществления), улучшенная внутренняя отделка, установка дополнительных приборов выполняются Застройщиком по желанию Участника долевого строительства за отдельную плату и на основании отдельного договора. При этом изменение базового проекта Дома (планировки Объекта долевого строительства) может быть согласовано сторонами не позднее начала строительства этажа, на котором расположен Объект долевого строительства.

2.3. Государственная регистрация Договора долевого участия в строительстве жилого дома, прав Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области осуществляется вне рамок настоящего договора силами и средствами Участника долевого строительства.

2.4. Обязательства Застройщика по настоящему договору считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта.

2.5. Застройщик имеет право изменить проектную документацию строящегося Дома, а также произвести изменения в Доме, в том числе его этажность, без их согласования с Участником долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или без такого согласования, если это не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации. Указанные в настоящем пункте изменения не являются существенными изменениями проектной документации строящегося Дома и нарушениями требований к качеству Дома и Объекта долевого строительства. О всех изменениях, внесенных в проектную документацию, Застройщик информирует Участника долевого строительства путем внесения изменений в проектную декларацию и опубликования их в сети Интернет на сайте Застройщика.

3. Права и обязанности Участника долевого строительства.

3.1. Участник долевого строительства обязуется:

3.1.1. Своевременно оплатить Застройщику денежные средства в счет оплаты Объекта долевого строительства в порядке, объеме и сроки, установленные настоящим договором.

3.1.2. Возмещать Застройщику затраты, связанные с содержанием Дома, в размере, пропорциональном своей доле в Доме. Указанные затраты возмещаются Участником долевого строительства Застройщику в период эксплуатации Дома: со дня подписания Участником долевого строительства акта приема передачи Объекта долевого строительства и до дня заключения Товариществом либо управляющей компанией договоров на снабжение Дома коммунальными услугами с соответствующими службами города.

Указанные затраты Участник долевого строительства обязуется возмещать путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, либо внесения денежных средств в кассу Застройщика в течение 7 (семи) банковских дней со дня получения соответствующего счета.

3.1.3. Осмотреть и принять от Застройщика по передаточному акту Объект долевого строительства в течение 7 (семи) календарных дней со дня получения уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Днем получения уведомления Участником долевого строительства является день его передачи Участнику долевого строительства лично либо его представителю под расписку или десятый день со дня отправки уведомления по почте заказным письмом с описью вложения в адрес Участника долевого строительства, указанный в Статье 7 настоящего договора, в зависимости от того, какая дата наступит раньше.

В случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства его несоответствия условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, которые привели к ухудшению качества Объекта долевого строительства и делают его непригодным к использованию по назначению, Стороны составляют Акт о несоответствии. После устранения недостатков, перечисленных в Акте о несоответствии, Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (семи) календарных дней со дня получения соответствующего уведомления.

В случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства незначительных недостатков строительства (за исключением вышеперечисленных) Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства по передаточному акту в установленный настоящим договором срок, при этом одновременно подписывается Акт устранения недостатков с перечнем и сроками их устранения, который Застройщик должен исполнить в течение 30 (тридцати) календарных дней.

При уклонении Участником долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства по передаточному акту в установленные настоящим договором сроки Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Односторонне подписанный Застройщиком передаточный акт направляется Участнику долевого строительства заказным письмом с описью вложения. С момента составления односторонне подписанного передаточного акта обязательства Застройщика считаются исполненными, а бремя содержания и риски случайной гибели и порчи Объекта долевого строительства признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления указанного одностороннего акта.

3.1.4. Совместно с другими собственниками выбрать способ управления в многоквартирном Доме, эксплуатации жилого Дома, распоряжения общим имуществом в Доме.

3.1.5. Не проводить изменение фасада Дома, перепланировку либо переустройство Объекта долевого строительства, не проводить строительные работы, которые влекут изменение технических характеристик Объекта долевого строительства, до государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства. В случае нарушения данного обязательства Застройщик имеет право взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, предусмотренное технической и проектной документацией.

3.1.6. Уступать свои права и (или) переводить долг по настоящему договору третьим лицам только с письменного согласия Застройщика. Уступка Участником долевого строительства права требования и/или перевода долга по настоящему договору допускается в соответствии с требованиями действующего законодательства и только после государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области и внесения Участником долевого строительства всей предусмотренной в п.4.1 настоящего договора цены договора, до момента подписания Участником долевого строительства акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика о своем намерении произвести отчуждение прав (уступку требования) принадлежащих ему на основании настоящего договора, с указанием условий отчуждения. Участник долевого строительства в течение 3 (трех) календарных дней со дня уступки прав (требований) по настоящему договору, должен предоставить Застройщику уведомление о произведенной уступке, а в течение 30 календарных дней со дня уступки прав (требований) по настоящему договору – оригинал договора уступки права требования или перевода долга по настоящему договору, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области, и контактные данные Цессионария.

3.1.7. В течение одного календарного месяца после подписания настоящего договора зарегистрировать настоящий договор в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

3.1.8. В течение одного календарного месяца после подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства зарегистрировать на него право собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

3.1.9. Незамедлительно сообщить Застройщику об изменении своего места проживания и паспортных данных. В противном случае Застройщик не несет ответственности за неполучение Участником долевого строительства уведомлений, предусмотренных настоящим договором.

3.2. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) с отступлениями от условий настоящего договора, требований технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иных обязательных требований, приведших к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

3.3. Участник долевого строительства вправе уплатить цену настоящего договора досрочно.

4. Цена договора. Порядок и сроки оплаты.

4.1. Цена настоящего договора рассчитывается, исходя из стоимости возмещения затрат на строительство Дома, а именно: затрат на приобретение строительных материалов, оборудования, выполненных строительно-монтажных и других, связанных со строительством и сдачей в эксплуатацию Дома, работ и услуг (в том числе технический и авторский надзор), включая земельный налог на участок, строительство сетей, необходимых для подключения Дома к центральным сетям, и благоустройство прилегающей территории, затраченной электроэнергии, затрат на приобретение земельного участка, затраты по сносу имеющихся на земельном участке строений, выполненных предпроектных и проектных работ, расходов на страхование ответственности Застройщика за неисполнение обязательств по передаче Объекта долевого участия, и оплаты услуг Застройщика.

Стороны признают, что сумма, которая составит разницу между суммой денежных средств, уплаченной Участником долевого строительства Застройщику, и суммой стоимости возмещения затрат на строительство, при наличии такой разницы, является оплатой услуг Застройщика по строительству (созданию) Дома.

Стороны пришли к соглашению, что цена настоящего договора составляет _____ (_____) рублей.

4.2. Участник долевого строительства обязуется произвести оплату по настоящему Договору в полном объеме после государственной регистрации настоящего договора в срок до _____ г.

Оплата по настоящему договору осуществляется Участником долевого строительства путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика, либо в кассу Застройщика. Днем оплаты считается день поступления денежных средств на расчетный счет, либо в кассу Застройщика.

4.3. Работы, связанные с индивидуальной внутренней отделкой Объекта долевого строительства, за пределами перечня работ, определенного в пункте 1.2 договора, какие-либо иные услуги, в Цену настоящего договора не включаются, оплачиваются Участником долевого строительства на основании дополнительного соглашения, подписанного между сторонами.

5. Ответственность сторон. Расторжение договора.

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» и настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.2. Застройщик не несет ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств (форс-мажор).

5.3. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения денежных средств в счет возмещения затрат Застройщика (пункт 3.1.2 договора), Участник долевого строительства оплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.4. Участник долевого строительства несет ответственность в случае нарушения остальных положений настоящего договора в соответствии с действующим гражданским законодательством РФ.

5.5. В случае нарушения установленного настоящим договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.6. Уплата пени, штрафа не освобождает стороны от выполнения своих обязательств по настоящему договору.

5.7. Настоящий договор может быть расторгнут:

- по инициативе Застройщика в случаях, предусмотренных действующим законодательством;
- по инициативе Участника долевого строительства в случаях, предусмотренных действующим законодательством;
- по соглашению сторон.

В случае расторжения настоящего договора Участник долевого строительства утрачивает право на получение Объекта долевого строительства в собственность.

5.8. Сторона, намеренная расторгнуть настоящий договор, обязана письменно уведомить об этом другую сторону в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

5.9. В случае расторжения настоящего договора возврат денежных средств, уплаченных по настоящему договору, производится в соответствии с положениями действующего законодательства РФ.

5.10. Обстоятельствами форс-мажор по настоящему договору будут признаны: землетрясения, наводнения, иные стихийные бедствия, военные действия любого характера, законодательные, правительственные и иные нормативные акты и решения, изданные в течение срока действия настоящего договора, в случае, если указанные обстоятельства прямо повлияли на возможность исполнения обязательств по настоящему договору. Надлежащим доказательством наличия обстоятельств форс-мажор и их продолжительности будут служить справки компетентных государственных органов в установленной форме.

6. Дополнительные условия.

6.1. В соответствии со ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» земельный участок, на котором осуществляется строительство Дома, находится в залоге у участников долевого строительства с момента регистрации договора долевого участия в строительстве.

Застройщик осуществляет страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве в соответствии со ст.15.2 указанного Федерального закона № 214-ФЗ от 31.12.2004 г. Застройщиком заключен Генеральный договор № Г03-84-2657/16 страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от 06.12.2016 г. с Обществом с ограниченной ответственностью «Страховая компания «РЕСПЕКТ».

6.2 Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (Пять) лет со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на материалы, технологическое и инженерное оборудование и комплектующие Объекта долевого строительства, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем, но не менее 3 (трех) и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта на Дом.

О выявленных недостатках в течение установленного гарантийного срока Участник долевого строительства обязуется письменно обращаться к Застройщику для составления двустороннего акта и определения порядка и сроков выполнения гарантийных работ.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства либо его части, нарушения требований технических и градостроительных норм, а также иных

обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта (в том числе при переустройстве, перепланировке), произведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, повреждения Дома и (или) Объекта долевого строительства со стороны Участника долевого строительства или третьих лиц, ненадлежащего содержания (эксплуатации) Объекта долевого строительства, а также общих помещений и имущества.

6.3. В случае возникновения споров и разногласий по настоящему договору, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации. В случае невозможности урегулирования спора между Сторонами без обращения в суд, спор передается на рассмотрение суда в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

6.5. Настоящий договор вступает в силу со дня его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области, и действует до момента выполнения сторонами своих обязательств в полном объеме.

6.6. Все изменения и дополнения к настоящему договору составляются в письменной форме, и приобретают силу с момента их государственной регистрации.

6.7. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один экземпляр для Застройщика, один – для Участника долевого строительства, третий экземпляр - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

6.8. В соответствии со ст. 160 ГК РФ стороны договорились, что при подписании настоящего договора, соглашения об изменении данного договора, справки об исполнении обязательств по договору, акта приема-передачи Объекта долевого строительства допускается использование факсимильного воспроизведения подписи Генерального директора Застройщика.

7. Адреса и подписи сторон:

Застройщик

ООО «СК «Победа»
344064, г. Ростов-на-Дону,
ул. Вавилова, 62В, оф. 311
ИНН/КПП 6164106039 / 616501001,
ОГРН 1166196051438, р/с 40702810500720000001
в КБ «КУБАНЬ КРЕДИТ» ООО Г. КРАСНОДАР,
к/с 30101810200000000722, БИК 040349722,
тел. 300-77-66

_____ **А.Ю. Козлов**

Участник долевого строительства

Почтовый адрес:

Телефон:

_____ *подпись*