

# ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

№Ю\_\_\_

гор. Ростов-на-Дону

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_г.

**Общество с ограниченной ответственностью «СтройГрад»**, ОГРН 1156196031628, ИНН 6166084415, КПП 616601001, юридический адрес: 344029, г. Ростов-на-Дону, ул. 1-й Конной Армии, 23/10, оф. 20, 21, в лице генерального директора Велиляева Кирилла Валерьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

Гражданин(ка) РФ **ФИО**, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, паспорт: \_\_\_\_\_ выдан: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированная по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, заключили в соответствии с Федеральным законом 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 - федеральный закон №214) настоящий договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по ул. Сержантова-ул. 1-й Конной Армии в г. Ростове-на-Дону. 2 этап, расположенный по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Первомайский район, ул. Сержантова, 9/27 (далее – «Объект») и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать указанную в п.п. 4.1.-4.3. настоящего Договора часть Объекта, завершеного строительством (далее по тексту – «Доля») Участнику долевого строительства в собственность, а Участник долевого строительства обязуется в предусмотренном настоящим Договором размере, сроки и порядке осуществить инвестирование строительства Объекта и принять свою Долю в Объекте, завершеном строительством Объекта при наличии Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Технические характеристики Объекта в соответствии с проектной документацией:

- 1) материал наружных стен: наружный слой — кирпичный лицевой керамический; внутренний слой — газобетонные блоки автоклавного твердения;
- 2) материал поэтажных перекрытий — монолитный железобетон;
- 3) класс энергоэффективности — нормальный «С»;
- 4) сейсмостойкость — расчет сейсмостойкости в соответствии с требованиями СП 14.13330.2014 не требуется, сейсмичность площадки — 6 баллов;

1.2. Застройщик осуществляет строительство указанного Объекта на основании Разрешения на строительство № 61-310-873001-2015 от 20.11.2015 года, выданного Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону, на земельном участке площадью 3 184 кв.м., с кадастровым номером 61:44:0021006:21, расположенного по адресу: Ростовская область, гор. Ростов-на-Дону, Первомайский район, ул. Сержантова, 9/27, принадлежащему Застройщику на праве аренды на основании договора аренды земельного участка № 34487 от 04.03.2013, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 06.11.2015 г. сделана запись регистрации № 61-61/001-61/001/150/2015-6442 и дополнительного соглашения № 3 от 21.07.2016 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29.07.2016 г. сделана запись регистрации № 61-61/043-61/001/039/2016-1743/1.

## 2. СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТА.

2.1. Застройщик обязуется выполнить (своими силами и (или) за свой счет, но силами третьих лиц, имеющих соответствующие допуски) действия, необходимые для строительства Объекта, включая предоставление проектной документации, материалов и оборудования, выполнения строительно-монтажных и иных работ, а также совершения действий по получению разрешения на ввод Объекта, завершеного строительством, в эксплуатацию.

2.2. Обязанность по строительству Объекта считается выполненной Застройщиком надлежаще при вводе в эксплуатацию Объекта, завершеного строительством, включая, соответственно, и Долю

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_



строительством, более чем на 2 (два) процента, стороны обязуются произвести перерасчет за излишне оплаченные или неоплаченные квадратные метры, в размере, превышающем 2 процента, в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения заявления заинтересованной стороны.

#### 4. ПРАВА СТОРОН НА ОБЪЕКТ. РАЗДЕЛ ОБЪЕКТА.

4.1. Доля Участника долевого строительства в Объекте представляет собой:

- \_\_\_\_\_комнатную квартиру №\_\_ (\_\_\_\_\_), общей продаваемой площадью \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м., с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти в соответствии с данными экспликации технического плана Объекта недвижимости, площадью квартиры (без учета балконов, лоджий, веранд, террас) \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м., на \_\_\_\_\_этаже Объекта, завершеного строительством, согласно проектно-сметной документации и Приложений №1 и №2 к настоящему Договору.

В общую продаваемую площадь, указанную в настоящем пункте Договора, входит балкон (лоджия, веранда, терраса) площадью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м.

4.2. Передача Застройщиком Участнику долевого строительства Доли последнего в Объекте производится сторонами по Акту приема-передачи в течение **3 (трех) месяцев** с даты ввода Объекта в эксплуатацию Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта недвижимости в соответствии с настоящим договором и о готовности Доли Участника долевого строительства в Объекте к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный федеральным законом № 214 срок.

Застройщик, по истечении двух месяцев со дня предусмотренного настоящим Договором для передачи Доли Участнику долевого строительства в Объекте, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Доли Участника долевого строительства в Объекте (за исключением случая досрочной передачи Доли Участника долевого строительства в Объекте). Стороны допускают досрочное исполнение обязательств.

4.3. Указанные в п. 4.1. настоящего Договора характеристики квартиры, в частности – нумерация, общая и жилая площади, количество комнат, этажность, соответствующая промежуточному проекту, подлежат уточнению при получении рабочего проекта. Стороны обязуются по инициативе Застройщика заключить дополнительное соглашение об уточнении и 4.1. настоящего Договора.

#### 5. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ.

5.1. Регистрация настоящего договора участия в долевом строительстве в органах государственной регистрации прав осуществляется сторонами своими силами и за свой счет.

5.2. Застройщик обязан после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и при полной оплате Участником долевого строительства стоимости Доли (п. 4.1.), обеспечить Участнику долевого строительства возможность оформления права собственности на Долю путем передачи Участнику долевого строительства необходимых для государственной регистрации права собственности документов; за исключением кадастрового и технического паспорта на Долю, а также уплаты государственной пошлины, необходимой для регистрации права Участника долевого строительства.

#### 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

6.1. Застройщик, виновный в неисполнении или ненадлежащем исполнении обязанности, предусмотренной п. п. 2.4. - 2.5., настоящего Договора, уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере, предусмотренном действующим № 214-ФЗ.

6.2. Гарантийный срок на вновь возведенный Объект составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня ввода Объекта в эксплуатацию.

6.3. Ответственность сторон за иные нарушения настоящего Договора регулируется нормами действующего законодательства РФ.

#### 7. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Договор составлен в \_\_\_\_\_ экземплярах, имеющих одинаковую

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр для Управления Росреестра по Ростовской области.

7.2. Уступка прав, принадлежащих Участнику долевого строительства по настоящему Договору, допускается только после получения согласия со стороны Застройщика и внесения Участником долевого строительства всей предусмотренной п. 3.3. настоящего Договора суммы инвестирования.

Уступка прав, принадлежащих Участнику долевого строительства по настоящему Договору, допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

7.3. При возмездном отчуждении Участником долевого строительства третьим лицам прав, принадлежащих ему на основании настоящего Договора, Застройщик имеет преимущественное право их приобретения на условиях их отчуждения Участником долевого строительства. Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика о своем намерении произвести возмездное отчуждение прав, принадлежащих ему на основании настоящего Договора, с указанием условий их отчуждения.

7.4. В этом случае Застройщик обязуется в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения от Участника долевого строительства уведомления о намерении Участника долевого строительства произвести уступку прав, принять решение о согласии либо несогласии на совершение сделки уступки прав. После получения Участником долевого строительства положительного ответа от Застройщика по истечении указанного срока, Участник долевого строительства вправе произвести уступку прав требования.

7.5. При перемене лиц в обязательстве, возникшем из настоящего Договора, настоящий Договор сохраняет свое действие между новыми лицами.

7.6. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ. В этом случае Участник долевого строительства обязан уведомить об этом Застройщика в порядке, предусмотренном действующим федеральным законом №214.

7.7. Основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора является просрочка внесения платежа более чем на 2 (два) месяца по любому из периодов указанному в пункте 3.3 Договора, а также систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей (нарушение сроков внесения платежей более трёх раз за период, не превышающий двенадцати месяцев).

7.8. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков, установленных п.3.3. настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим на день исполнения обязательства законодательством, регулирующим доленое участие в строительстве.

7.9. При расторжении настоящего Договора по инициативе одной из сторон, Застройщик возвращает Участнику долевого строительства внесенную денежную сумму, уплаченную в счет цены Договора, в порядке, установленном федеральным законом №214.

7.10. Стороны обязуются хранить в тайне содержание настоящего Договора и любые данные, предоставляемые каждой из сторон друг другу в связи с исполнением настоящего Договора, не открывать, не разглашать в общем или в частности эту информацию какому-либо третьему лицу без предварительного получения письменного согласия другой стороны. Обязательства сторон относительно конфиденциальности информации не общедоступную и общеизвестную информацию.

7.11. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров. При не урегулировании спорных вопросов, споры разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Застройщика.

7.12. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (Залогодателя) по настоящему Договору с момента его государственной регистрации у Участника долевого строительства (Залогодержателя) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства многоквартирного жилого дома, в составе которого будет находиться Доля Участника долевого строительства в Объекте, земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве аренды, и

строящийся на данном земельном участке многоквартирный дом.

7.13. Участник долевого строительства перед подписанием настоящего Договора ознакомился с проектной документацией на Объект в целом и на приобретаемую Квартиру в частности. С техническими и иными характеристиками Объекта и Квартиры согласен.

7.14. Настоящим Застройщик доводит до сведения Участника долевого строительства, а Участник долевого строительства подтверждает свою осведомленность о том, что Застройщик выбрал в качестве способа обеспечения исполнения своих обязательств по передаче жилых помещений по настоящему Договору – страхование гражданской ответственности застройщика. Страхование гражданской ответственности Застройщика осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «Страховая компания «РЕСПЕКТ»: 390023, Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина, д. 29, помещение 804А ИНН 7743014574, КПП 623401001, ОГРН 1027739329188; лицензия на осуществление страхования СИ №3492 от «12» сентября 2017 года на основании Генерального договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве №ГОЗ-84-7674/17 от «28» ноября 2017 года.

Условия страхования определены отдельным договором страхования, с которым Участник долевого строительства перед подписанием настоящего Договора ознакомлен и согласен.

Участник долевого строительства ознакомлен с Генеральным договором страхования №ГОЗ-84-7674/17 от «28» ноября 2017 года и выражает согласие на обработку Застройщиком и передачу Страховщику персональных данных Участника долевого строительства, в том числе на обработку Страховщиком персональных данных Участника долевого строительства, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику Застройщиком, в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке Страховщиком.

Участник долевого строительства имеет право на предоставление ему Страховщиком информации об исполнении Страховщиком и/или Застройщиком обязательств по Договору страхования, в том числе информацию об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, страховой выплате и другую имеющую отношение к заключенному Договору страхования информацию.

Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен с Правилами страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилых помещений по договору участия в долевом строительстве и получил их на руки.

7.15. Приложения № 1 и №2 являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

<p><b>Застройщик:</b> <b>Общество с ограниченной ответственностью</b> <b>«СтройГрад»</b> Юридический адрес: 344029, г. Ростов-на-Дону, ул. 1-й Конной Армии, д. 23/10, оф. 20, 21 ИНН 6166084415 КПП 616601001 Р/с 40702810103800000654 в ОАО КБ «Центр-инвест» в г. Ростов-на-Дону К/с 30101810100000000762 БИК 046015762 ОГРН 1156196031628</p> <p>Генеральный Директор ООО «СтройГрад»</p> <p>_____ /Велиляев К.В./</p>	<p><b>Участник долевого строительства:</b></p> <hr/> <hr/> <p>_____ /ФИО/</p>
--	---

**Планировка Объекта долевого строительства**

отдельной \_\_\_\_\_ комнатной квартиры №\_\_ (\_\_\_\_\_), общей продаваемой площадью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) квадратных метров с понижающим коэффициентом включения балконов (лоджий, веранд, террас), расположенной на \_\_\_\_\_ этаже.

**Застройщик ООО «СтройГрад»**  
**Генеральный Директор**

\_\_\_\_\_ /Велиляев К.В./

**Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_ /ФИО/

**Приложение 2**  
**к Договору участия в долевом строительстве**  
**№ Ю\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ года**

**Местоположение Объекта долевого строительства на поэтажном плане Многоквартирного дома -**  
отдельной \_\_\_\_\_комнатной квартиры №\_\_ (\_\_\_\_\_), общей продаваемой площадью \_\_ (\_\_\_\_\_) квадратных метров с понижающим коэффициентом включения балконов (лоджий, веранд, террас), расположенной на \_\_\_\_\_ этаже.

**Застройщик ООО «СтройГрад»**  
**Генеральный Директор**

\_\_\_\_\_ /Велиляев К.В./

**Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_ /ФИО/