

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 _____

Участника в долевом строительстве в Объекте, не менее, чем в состоянии строительной готовности а именно при наличии металлопластикового остекления, в том числе балконов и/или лоджий, входной двери, с подводом холодного и горячего водоснабжения от стояка до ввода в квартиру (в том числе отключающий вентиль на квартиру), с радиаторами отопления, но без отделочных работ, без штукатурки наружных и внутренних стен, без штукатурки санузлов и ванных комнат, кроме следующих: с устройством перегородок из газоблока в комнатах, с устройством в санузле кирпичных перегородок (с гидроизоляцией), с устройством цементно-песчаной стяжки, без электрической плиты, без оборудования санузлов и ванных комнат, с установкой водомеров на холодное и горячее водоснабжение, без установки тепловых счетчиков, без разводки по квартире электрической сети.

2.3. До момента передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Доли последнего в Объекте, завершеном строительством (п. 4.1. настоящего Договора) Участник долевого строительства не вправе без письменного согласия Застройщика производить (своими силами и (или) силами третьих лиц) на Объекте, включая Долю Участника долевого строительства в Объекте, какие-либо работы.

2.4. Застройщик обязуется ввести Объект в эксплуатацию не позднее **20 июля 2021г.**

2.5. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный п. 2.4. настоящего Договора срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком Участнику долевого строительства его Доли в Объекте осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА.

3.1. Для приобретения права требовать от Застройщика передачи Доли Участника долевого строительства в Объекте, завершеном строительством, Участник долевого строительства обязуется осуществить инвестирование строительства Объекта путем уплаты Застройщику денежной суммы (далее по тексту - Цена договора»).

3.2. Цена договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства, изменению не подлежит, составляет ' ' ,00 () **рублей 00 копеек**, рассчитанной исходя из стоимости 1 (одного) метра квадратного квартиры – '000 () рублей (площадь, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр и включает в себя:

- сумму инвестирования за квартиру, указанную в п. 4.1. настоящего договора, без учёта балконов, лоджий, террас, веранд;
- сумму инвестирования за балконы, лоджии, террасы, веранды с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, указанные в п. 4.1. настоящего договора.

Указанная в этом пункте Договора стоимость одного метра квадратного общей площади Доли Участника долевого строительства изменению не подлежит.

3.3. Участник долевого строительства вносит денежные средства на инвестирование строительства, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанного в параграфе 8 настоящего Договора, либо путем внесения денежных средств в кассу Застройщика, в следующем порядке:

- ' ' ,00 () **рублей 00 копеек** в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области;

3.4. Участник долевого строительства вправе уплатить сумму, установленную Договором до установленного срока оплаты. В любом случае оплата осуществляется не ранее даты заключения настоящего Договора.

3.5. В случае несовпадения проектной (п. 4.1. настоящего Договора) и действительной по данным МУПТИиОН г. Ростова-на-Дону величин общей площади Доли Участником долевого строительства в Объекте, за исключением площади балконов, лоджий, террас, веранд, завершеном

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 долевое 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>Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «СтройГрад» 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>Участник долевого строительства:</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/