

ДОГОВОР №
долевого участия в строительстве многоквартирного дома

г.Ростов-на-Дону

«___» _____ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Респект-строй», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Управляющего — Индивидуального предпринимателя Нейман Виктора Викторовича, действующего на основании Устава, и _____, именуемая в дальнейшем «**Участник**», действующая от своего имени и в своих интересах, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Многоквартирный дом – многоквартирный жилой дом, строящийся на земельном участке площадью 955 кв.м, кадастровый номер 61:44:0080711:108, вид разрешенного использования: Многоквартирные жилые дома средней этажности, в том числе со встроенными и (или) встроенно-пристроенными объектами общественного значения и (или) культурного, бытового обслуживания, расположенном по адресу: **Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Октябрьский район, ул. Севастопольская, № 5/14.**

1.2. Объект долевого строительства - жилое помещение и общее имущество в многоквартирном доме, подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника. В собственность Участника помимо Объекта долевого строительства также переходит доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от Объекта долевого строительства.

1.3. Проектная декларация - информация о Застройщике и информация о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик. Проектная декларация публикуется Застройщиком в средствах массовой информации и (или) размещается в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в сети «Интернет»).

1.4. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, 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 Российской Федерации», законодательством Российской Федерации о защите прав потребителей.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта недвижимости передать Объект долевого строительства Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.
- 2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.
- 2.3. Срок передачи Объекта долевого участия – не позднее 31 декабря 2019 г. При этом срок начала передачи объекта участнику долевого строительства наступает не позднее 23 декабря 2019 г., срок принятия Объекта долевого участия – в течение семи (семи) календарных дней со дня начала принятия. Досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства допускается.

2.4. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет.

2.5. Основные характеристики многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией:

- вид, назначение, этажность – 6-этажный жилой дом (а также подвальный этаж), который состоит из 38 квартир и 3 офисных помещений. Планируется увеличение этажности дома до 9 этажей в составе 59 квартир и 3 офисов;
- общая площадь квартир – 2 035,9 кв. м;
- общая площадь офисных помещений – 85,89 кв.м;
- фундамент здания – монолитная железобетонная плита;
- стены подвала монолитные железобетонные;
- каркас здания (колонны, балки) и перекрытия монолитные железобетонные;
- наружные стены многослойные самонесущие из керамического облицовочного кирпича и газобетонного блока (энергоэффективная кладка).

2.6. Основные характеристики Объекта долевого строительства согласно проектной документации:

- подъезд
- этаж
- будущий (или условный) номер помещения
- общая площадь
- состав помещений:
 - жилая комната площадью
 - кухня площадью
 - коридор площадью
 - санузел совмещенный площадью
 - балкон площадью

К настоящему договору прилагается план этажа, на котором располагается Объект долевого строительства, согласно проектной документации, включающий план Объекта долевого строительства.

В общую площадь Объекта долевого строительства по настоящему Договору включена площадь балконов (лоджий) с коэффициентом, установленным законодательством. Расчет цены Договора произведен исходя из указанной площади. При этом стороны понимают, что площадь балконов (лоджий) не включается в общую площадь Объекта долевого строительства, которая будет включена в Единый государственный реестр недвижимости.

Окончательные характеристики Объекта долевого строительства документально фиксируются сторонами после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию при передаче Объекта Участнику.

2.7. На момент передачи Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.2 настоящего договора, он должен быть в следующем состоянии строительной готовности:

- окна - м/пластик,
- приборы отопления - двухконтурный газовый котел (индивидуальное), алюминиевые радиаторы, газовый счетчик,
- канализационный стояк - ПВХ,
- водопроводный стояк – ПВХ,
- входная металлическая дверь,
- индивидуальный электросчетчик,
- ввод электричества в квартиру (без разводки по квартире).

В рамках настоящего договора Застройщик не обеспечивает Объект долевого строительства следующими характеристиками/ работами:

- установка газовой плиты,
- установка межкомнатных дверей,
- разводка канализации и установки сантехприборов и сантехфаянса,
- установка электрических звонков,
- разводка сетей телевидения, телефонизации, домофонной сети с установкой оконечных устройств,

пожарная сигнализация,
устройство встроенной мебели и антресолей.

2.8. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участникам долевого строительства по передаточному акту несет Застройщик.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участниками долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходованных на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства (70 %) и на оплату услуг Застройщика (30 %).

3.2. Цена Договора составляет _____ рублей ____ копеек. Цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства составляет _____ рубль _____ копеек.

3.3. Цена Договора может быть изменена только по соглашению сторон. Одностороннее изменение цены договора допускается только в случаях, предусмотренных п.п. 3.4, 3.5, 3.6 настоящего Договора.

3.4. В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 5 (пять) процентов по данным технической инвентаризации, осуществленной в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», по сравнению с данными проектной документации, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.2 Договора. Изменение общей площади и (или) общего объема общего имущества многоквартирного дома на цену Договора не влияет.

3.5. В случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 5 (пять) процентов по данным технической инвентаризации, осуществленной в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» по сравнению с данными проектной документации Застройщик обязуется вернуть Участникам разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.2. Договора.

3.6. Оплата по настоящему Договору производится Участниками долевого строительства путем внесения наличных денег в кассу или (и) путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре, после его регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области. Днем оплаты считается день поступления денежных средств в кассу или на расчетный счет Застройщика.

3.7. Оплата цены Договора производится Участником долевого строительства в следующем порядке:

№ платежа	Срок платежа (платеж производится не позднее указанной в настоящем столбце даты)	Сумма платежа (рубль)
1		

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. Зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке.

4.1.3. Использовать денежные средства в соответствии с настоящим Договором и законом.

- 4.1.4. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.
- 4.1.5. После ввода многоквартирного дома в эксплуатацию незамедлительно направить Участнику уведомление о передаче Участнику Объекта долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором.
- 4.1.6. Передать Участнику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора либо - при отсутствии или неполноте условий такого Договора - требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.
- 4.1.7. По письменному требованию передать Участнику документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.
- 4.1.8. В случае если строительство (создание) многоквартирного 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 срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участникам оформляется дополнительным соглашением.
- 4.2. Участник обязуется:
 - 4.2.1. Своевременно внести платежи по настоящему Договору.
 - 4.2.2. Принять Объект долевого строительства по передаточному акту в течение семи рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.
 - 4.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоквартирного дома немедленно заявить об этом Застройщику.
- 4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.
- 4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента полной оплаты Объекта долевого строительства и подписания Сторонами передаточного акта.

5. ПРАВА СТОРОН

- 5.1. Застройщик вправе:
 - 5.1.1. Оказать Участникам содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.
 - 5.1.2. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.
- 5.2. Участник вправе:
 - 5.2.1. До подписания передаточного акта потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям закона, и отказаться от подписания передаточного акта до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Федерального закона №214-ФЗ.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 6.2. Систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем двух месяцев, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора. В таком случае Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником такого

требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

- 6.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник 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.
- 6.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) согласно действующему законодательству РФ.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

- 7.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.
- 7.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.
- 7.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 8.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.
- 8.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.
- 8.3. Участник, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) многоквартирного дома в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

- 9.1. Уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается с согласия Застройщика после уплаты Застройщику цены Договора либо с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ.

10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

- 10.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге предоставленные для строительства (создания) Объекта долевого строительства:
 - Объект долевого строительства, жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме;
 - объект незавершенного строительства;

- земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, или право аренды на указанный земельный участок;

- 10.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.
- 10.3. При государственной регистрации права собственности Застройщика на Объект долевого строительства он считается находящимся в залоге у Участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой Объект.
- 10.4. С момента подписания Сторонами передаточного акта право залога, возникшее на основании настоящего Договора, не распространяется на Объект долевого строительства.

11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

- 11.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.
- 11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.
- 11.3. При наличии обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
- 12.2. Споры, касающиеся действия и исполнения Договора, разрешаются сторонами с соблюдением претензионного порядка. Сторона, получившая от другой стороны соответствующую претензию, обязана рассмотреть ее в течение 10 (десяти) рабочих дней. Требование в суд может быть заявлено стороной только после получения отказа другой стороны в удовлетворении претензии либо неполучения ответа в указанный срок.
- 12.3. Участник выражает свое согласие с тем, что требования Застройщика, возникающие в случае неисполнения Участником обязательств по настоящему Договору, передаются на рассмотрение суда по месту нахождения Застройщика (договорная подсудность). Требования Участника к Застройщику могут быть направлены в суд по правилам подсудности, установленным законодательством РФ о защите прав потребителей.
- 12.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.
- 12.5. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.
- 12.6. Приложением к настоящему Договору является план Объекта долевого строительства, отображенный на копии поэтажного плана.

12.7. Настоящий договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Участника долевого строительства, один - для Застройщика, один - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

13. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН