

Договор № \_\_\_\_\_  
долевое участие в строительстве многоквартирного жилого дома

г. Сальск  
Ростовской области

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г

Общество с ограниченной ответственностью «СтройГарант», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Директора Панченко Андрея Владимировича, действующего на основании Устава с одной стороны, и \_\_\_\_\_, гражданин РФ, \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт серия \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ дата выдачи \_\_\_\_\_ г. код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированная \_\_\_\_\_ по адресу \_\_\_\_\_ именуемое в дальнейшем Заказчик-«Участник долевого строительства», именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор, далее именуемый «Договор», о нижеследующем:

### 1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в установленный настоящим Договором срок своими и (или) с привлеченными силами построить (создать) многоквартирный жилой дом (далее по тексту - «Объект недвижимости»), расположенный по адресу: **Ростовская область, г. Сальск, ул. Магистральная 18-е** на земельном участке площадью **1532,0 кв.м.** с кадастровым номером **61:57:0010857:393** и передать указанный в п. 4.1. настоящего Договора объект долевого строительства в собственность, а Участник долевого строительства обязуется в предусмотренные в настоящем Договоре сроки, размере и порядке уплатить обусловленную Договором цену, принять объект долевого строительства в Объекте недвижимости, завершенном строительством, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

В соответствии со статьей 13 Федерального закона № 214-ФЗ от 31.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге земельный участок, принадлежащий застройщику на праве субаренды и строящийся на этом участке многоквартирный дом.

В соответствии со статьей 13 Федерального закона № 214-ФЗ от 31.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге земельный участок, принадлежащий застройщику на праве субаренды и строящийся на этом участке многоквартирный дом.

В соответствии со статьей 10 Федерального закона № 218-ФЗ от 29.07.2017 г. «О ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ ГРАЖДАН - УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПРИ НЕСОСТОЯТЕЛЬНОСТИ (БАНКРОТСТВЕ) ЗАСТРОЙЩИКОВ И О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ» от 29.07.2017 г. Застройщик осуществляет обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд (ППК «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» ИНН 7704446429 КПП 770401001 г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10), размер которых составляет 1,2 процента от цены договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения

1.2. Объект недвижимости представляет собой: **3-х этажный многоквартирный жилой дом № 18-е по ул. Магистральная в г. Сальске Ростовской области.**

Площадь застройки-404,26 м<sup>2</sup>.

Фундаменты-сборные бетонные блоки по монолитной ж/бетонной подушке.

Наружные стены -из обыкновенного глиняного кирпича на цементно-песчаном растворе, толщиной 510 мм. Внутренние стены толщиной 380 мм из обыкновенного глиняного кирпича на цементно-песчаном растворе.

Перегородки из газоблока, толщиной 100 мм.

Перекрытия 1 и 2 этажей –сборные ж/б плиты, 3 этажа- деревянные балки.

Крыша - четырехскатная.

Кровля- профнастил по деревянному разреженному настилу.

Лестница: площадка монолитные ж/бетонные, ступени сборные ж/бетонные, балки, косоуры, ограждения-стальные.

1.3. Застройщик осуществляет строительство Объекта недвижимости на основании Разрешения на строительство №61-RU61534101-395-2016 от «24» ноября 2016 г., Постановления №1017 от 13.07.2017 г., выданного Администрацией Сальского района, срок действия разрешения — до 24 ноября 2019 года. Застройщиком опубликована проектная декларация на сайте [www.stroygarant.dvformat.ru](http://www.stroygarant.dvformat.ru) от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2017 года.

## **2. Строительство объекта**

2.1. Строительство Объекта недвижимости на указанном в п. 1.1. настоящего Договора земельном участке осуществляется Застройщиком на основании разрешения на строительство №61-RU61534101-395-2016 от «24» ноября 2016 г., Постановления №1017 от 13.07.2017 г., выданного Администрацией Сальского района, права субаренды на земельный участок, согласно договора субаренды зарегистрированном в Сальском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области от 13.06.2017 г. № 61:57:0010857:396-61/040/2017/2

2.2. Обязанность по строительству Объекта недвижимости считается выполненной Застройщиком надлежаще, при вводе в эксплуатацию Объекта недвижимости, завершеном строительством, включая, соответственно, и объект долевого строительства, не менее чем в состоянии строительной готовности:

- входная металлическая дверь;
- электрический ввод в квартиру и разводку слаботочных сетей от этажного щитка;
- система автономного водяного отопления, двухконтурный газовый котел;
- установка стояка газоснабжения с опломбированным прибором учета газа;
- система естественной вентиляции
- установка стояков холодного водоснабжения и индивидуального прибора учета воды;
- установка внутриквартирных трубопроводов холодной, горячей воды и водоотведения;
- металлопластиковые окна;
- штукатурка стен внутриквартирных перегородок;
- полы черновая стяжка, система «теплые полы»
- балкон отделан металлопластиковыми конструкциями

2.3. До момента передачи Застройщиком Участнику долевого строительства объекта долевого строительства по акту приема-передачи, Участник долевого строительства не вправе без письменного согласия Застройщика производить (своими силами и (или) силами третьих лиц) на Объекте недвижимости, включая объект долевого строительства, какие-либо работы.

2.4. Застройщик, при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства обязанностей, предусмотренных п.п. 2.3., 3.1. настоящего Договора (встречное исполнение), обязуется подготовить Объект недвижимости, завершеном строительством, к вводу в эксплуатацию во 30 июня 2018 г. Указанный срок может быть продлен Застройщиком при условии надлежащего уведомления Участника долевого строительства. Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. «Участник долевого строительства» обязан в 10-дневный срок с момента получения предложения рассмотреть его и направить в адрес «Застройщика» письменный ответ (заказным письмом с описью вложения). В случае неполучения ответа на направленную информацию от «Участника долевого строительства» в установленный срок, «Стороны» считают, что согласие на предложение «Застройщика» со стороны «Участника долевого строительства» получено.

2.5. Застройщик вправе исполнить обязательство, предусмотренное п. 2.4. настоящего Договора досрочно. В этом случае, Застройщик обязуется не менее, чем за два месяца до планируемого срока ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию, уведомить об этом Участника долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется исполнить свои обязательства в части уплаты, обусловленной ценой Договора.

## **3. Цена договора**

3.1. Цена настоящего договора представляет собой сумму денежных средств размере: \_\_\_\_\_ рублей подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта недвижимости.

Участник долевого строительства, вносит денежные средства путем перечисления на расчетный счет Застройщика после регистрации договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области в следующем порядке:

-часть суммы в размере \_\_\_\_\_) рублей 00 копеек путем перечисления на расчетный счет Застройщика после регистрации договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области в течении 3(трех) рабочих дней.

-часть суммы в размере \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек, в срок до \_\_\_\_\_ г.

#### 4. Объект долевого строительства в объекте недвижимости

4.1. Объект долевого строительства в Объекте недвижимости представляет собой: квартиру № \_\_\_\_, состоящую из \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) комнаты, общей (проектной) площадью \_\_\_\_\_ кв.м (\_\_\_\_\_) кв.м, в том числе жилой (проектной) площадью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв. м, на \_\_\_\_ этаже в \_\_\_\_ подъезде Объекта недвижимости, завершеного строительством.

4.2. Месторасположение квартиры на плане этажа Объекта недвижимости определяется Приложением № 1 к настоящему Договору.

4.3. Указанная в п. 4.1. настоящего Договора проектная площадь объекта долевого строительства в Объекте недвижимости может отличаться от площади по данным обмера фактической площади ГУП БТИ РО, но не более чем на 3 (три) процента, как в большую, так и в меньшую сторону. Если разница между размером площади квартиры, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, и фактической площадью по данным ГУП БТИ РО, составляет более 3 %, заинтересованной стороне в тридцатидневный срок с момента обращения производится перерасчет и выплата по излишне оплаченным или недоплаченным квадратным метрам на разницу, превышающую 3% как в большую, так и в меньшую сторону. Перерасчет суммы инвестирования по договору производится согласно методике расчета, установленной договором

#### 5. Порядок передачи и государственная регистрация договора и права

5.1. При надлежащем выполнении Участником долевого строительства раздела 3 настоящего Договора, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства причитающийся ему объект долевого строительства в Объекте недвижимости по акту приема-передачи не позднее 3-х месяцев со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, окончательный срок 30.09.2018 г.

5.2. Застройщик обязан не менее чем за 14 рабочих дней до начала передачи объекта долевого строительства направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства и необходимости принятия объекта.

5.3. Участник долевого строительства обязан в течение 7 рабочих дней со дня получения уведомления приступить к его принятию. При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный срок, а также при условии не составления им Акта о недостатках выполненных строительных работ, Застройщик по истечении одного месяца со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

5.4. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации Участником долевого строительства в течении 5-ти дней с момента подписания. При переуступке этого права Застройщику, Участник долевого строительства обязуется оплатить расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, а также выдать

Застройщику нотариальную доверенность на осуществление государственной регистрации Договора.

5.5. Застройщик обязуется в течение 30 (тридцати) дней с даты ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию подать в уполномоченный государственный орган все необходимые документы для проведения государственной регистрации права Участника долевого строительства на объект долевого строительства в Объекте недвижимости, о завершённом строительстве.

5.6. Государственная регистрация права Участника долевого строительства на объект долевого строительства осуществляется вне рамок настоящего Договора силами и средствами Участника долевого строительства.

## **6. Содержание и Управление объектом, завершённым строительством**

6.1. Участник долевого строительства осведомлен и согласен с тем, что в соответствии со ст. 161 ЖК РФ будет избран один из способов управления многоквартирным домом:

- управление товариществом собственников помещений
- управление управляющей организацией.

6.2. С даты подписания Участником долевого строительства передаточного Акта, а в случаях, предусмотренных действующим законодательством составления Застройщиком одностороннего передаточного Акта, бремя содержания объекта долевого строительства в Объекте недвижимости, в том числе риск случайной гибели, а также все другие обязанности, возлагаются на Участника долевого строительства.

## **7. Ответственность сторон**

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

Несвоевременное внесение денежных средств Участником долевого строительства, согласно условиям договора, является основанием для расторжения договора в одностороннем порядке по инициативе Застройщика.

7.2. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

7.3. Участник долевого строительства при расторжении договора в одностороннем порядке по основаниям ч. 1 ст. 9, ч. 1.1. ст. 9, ч. 4, 5, ст. 5 214-ФЗ имеет право на получение внесенных по договору денежных средств в срок, установленный законом.

7.4. Сторона, виновная в неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств, предусмотренных настоящим договором, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.5. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться «Сторонами» путем переговоров. Если «Стороны» не могут прийти к соглашению, каждая из Сторон вправе передать спор на рассмотрение в судебном порядке по месту заключения настоящего Договора.

## **8. Иные условия договора**

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора, после осуществления финансирования Объекта долевого строительства в порядке и сроки, предусмотренные п 3.1. настоящего Договора, и возможна при наличии письменного согласия Застройщика.

8.2. Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика за 15 дней о своем

намерении произвести возмездное отчуждение прав, принадлежащих ему на основании настоящего Договора, с указанием условий их отчуждения.

8.3. При перемене лиц в обязательстве, возникшем из настоящего договора, настоящий договор сохраняет свое действие между новыми лицами.

8.4. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет со дня ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости при условии, что Участник долевого строительства не будет в течение данного срока самовольно производить перепланировку помещений, изменение внутренних схем тепло-водо-электроснабжения, систем пожаротушения, воздухоотводов и вентиляции. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

8.5. Участник долевого строительства несет расходы по оплате услуг технической инвентаризации в части доли общей площади Объекта долевого строительства, получаемой в рамках настоящего Договора.

8.6. Участник долевого строительства обязуется в трехдневный срок уведомить Застройщика о любых изменениях своих паспортных данных (изменение фамилии, семейного положения, места жительства, утере, замене и порче паспорта и т. д.), произошедших в период действия настоящего Договора.

8.7. Неотъемлемой частью настоящего Договора, имеющей с ним одинаковую юридическую силу, является Приложение № 1.

8.8. Настоящий Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр для регистрации договора в Управлении Федеральной службы по Ростовской области, один – для Застройщика, два- для Участника долевого строительства.

#### 9. Адреса и реквизиты сторон

**«Застройщик»**

**«Участник долевого строительства»**

Общество с ограниченной  
ответственностью «СтройГарант»  
347630, Ростовская область, г. Сальск  
ул. Столбовая д.12 оф.3  
ИНН 6153028043 КПП 615301001  
ОГРН 1106186000854  
р/сч 40702810005200000103  
в ПАО КБ «Центр-Инвест»  
г. Ростов-на-Дону  
к/с 30101810100000000762  
БИК 046015762

Директор ООО «СтройГарант»  
\_\_\_\_\_/Панченко А.В./

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/