

# ДОГОВОР №2Т – н-з

## о долевом участии в строительстве

г. Ростов-на-Дону

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2019 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ЮгСпецСтрой»,** в лице директора **Хайбулаева Шамхалдибира Алиевича,** действующего на основании Устава, (далее по тексту – «**Застройщик**»), с одной стороны, и \_\_\_\_\_, (далее по тексту - «**Участник долевого строительства**»), с другой стороны, по обоюдному добровольному согласию заключили настоящий Договор (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

### 1. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

**1.1.** Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее ФЗ № 214-ФЗ).

**1.2.** Правовым основанием для заключения настоящего Договора является:

**1.2.1.** Свидетельство о праве собственности на земельный участок бланк № 633056, выдано 15.12.2015 г., запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 61-61/001-61/001/116/2015-8512/3;

**1.2.2.** Разрешение на строительство № 61-310-880004-2017, выдано 25 июля 2017 г. Департаментом архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону. Срок действия разрешения до 26 июня 2024 г. (Ранее выданное Разрешение № 61-310-880001-2016 от 18 марта 2016 года Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону. Разрешение № 61-310-880003-2017 от 26 июня 2017 года Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону).

**1.2.3.** Проектная декларация, размещенная в сети Интернет на сайт [www.yugspecstroy.ru](http://www.yugspecstroy.ru).

### 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

**2.1.** Застройщик обязуется в установленный настоящим Договором срок своими и (или) с привлеченными силами построить (создать) здание общественного назначения (II этап строительства) (далее по тексту – «**Объект недвижимости**») по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, ул. Тибетская, 1б, на земельном участке площадью 9 264,00 кв. м с кадастровым номером 61:44:0012101:177. 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 и принять объект долевого строительства в Объекте недвижимости, завершеном строительством, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию здания общественного назначения.

**2.2.** Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес.

**2.3.** Объект недвижимости представляет собой: здание общественного назначения.

### 3. СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТА.

**3.1.** Строительство Объекта недвижимости на указанном в п. 1.1. настоящего Договора земельном участке осуществляется Застройщиком на основании разрешения на строительство, права собственности на земельный участок.

**3.2.** 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:

- установка отопительных радиаторов согласно проекту;
- установка стояков ГВС и ХВС без разводки;

- разводка электрическая согласно проекту до ввода в помещение, без выключателей, розеток, приборов учета;
- штукатурка;
- металлическая входная дверь;
- полы - бетонная плита без стяжки;
- заполнение оконных проемов и балконных дверей металлопластиковым профилем.

**2.3.** До момента передачи Застройщиком Участникам долевого строительства **объекта долевого строительства** по акту приема-передачи, Участники 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 Участниками долевого строительства обязанностей, предусмотренных п.п. 2.3., 3.1. настоящего Договора (встречное исполнение), обязуется подготовить Объект недвижимости, заверченный строительством, к вводу в эксплуатацию не позднее, чем **II квартал 2020 г.**

**2.5.** Указанный срок может быть продлен Застройщиком при условии надлежащего уведомления Участника долевого строительства. В случае, если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Стороны подпишут дополнительное соглашение к настоящему Договору об изменении срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

**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 Участников долевого строительства, а Участники долевого строительства обязуются исполнить свои обязательства в части уплаты, обусловленной ценой Договора.

### **3. ЦЕНА ДОГОВОРА.**

**3.1.** Для приобретения права требовать от Застройщика передачи объекта долевого строительства, завершеного строительством, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику денежную сумму в размере \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек (далее по тексту – «Цена договора»), путем внесения наличных денежных средств в кассу Застройщика или перечислением денежных средств на его расчетный счет после регистрации данного договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области в срок до \_\_\_\_\_, 2019 г.

**3.2.** Цена договора, указанная в п. 3.1., рассчитывается исходя из величины фактической общей площади **объекта долевого строительства** в Объекте недвижимости — \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв. м. (п.п. 4.1.-4.4. настоящего Договора) и стоимости одного метра квадратного исходя из фактической общей площади объекта долевого строительства, выраженной суммой \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

Цена договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика (ст. 18 ФЗ № 214).

Указанная в данном пункте стоимость одного квадратного метра общей площади объекта долевого строительства изменению не подлежит.

Стороны устанавливают, что в сумму возмещения затрат на строительство Объекта недвижимости включаются затраты Застройщика, связанные с организацией и выполнением в полном объеме предпроектных, проектных, строительно-монтажных и других работ, связанных со строительством и сдачей в эксплуатацию Объекта недвижимости, в том числе: строительство внешних инженерных сетей и иных объектов инфраструктуры, передачу их в государственную собственность и/или собственность эксплуатирующих организаций, передачу на баланс соответствующим организациям, подключение Объекта недвижимости к внешним источникам снабжения, технический надзор, расходы по созданию общего имущества в Объекте недвижимости, информационно-рекламные расходы и другие расходы, связанные с привлечением других участников долевого строительства Объекта недвижимости, непредвиденные расходы, в том числе предусмотренные Договором, требуемые по проекту, предусматриваемые актами органов государственной и/или муниципальной власти.

**3.3.** Площадь завершеного строительством **объекта долевого строительства** определяется согласно установленной методике расчета площадей объектов жилищных прав с применением понижающего коэффициента, в соответствии с обмером специализированной организации, имеющей право на осуществление такого вида деятельности.

Площадь завершеного строительством объекта долевого строительства при государственной регистрации определяется в Свидетельстве о государственной регистрации права собственности с учетом требований ст. 15 ЖК РФ – путем исключения площадей холодных помещений.

Приведенная методика исчисления площади завершеного строительством объекта долевого строительства не служит основанием для пересмотра, перерасчета и изменения цены договора, исчисленной в соответствии с п. 3.1., 3.2. Договора.

#### **4. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ.**

**4.1.** Объект долевого строительства в соответствии с проектной декларацией, уровнем потребительских качеств, представляет собой: **здание общественного назначения**, (этажность – 2, количество этажей – 3), общей (проектной) площадью 972,83 (девятьсот семьдесят две целых восемьдесят три сотых) кв. м, состоящее из помещений на поэтажном плане: № 001, общей (проектной) площадью 323,27 (триста двадцать три целых двадцать семь сотых) кв. м, расположенного в подвале Объекта недвижимости, завершеного строительством; №№ 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, общей (проектной) площадью 328,85 (триста двадцать восемь целых восемьдесят пять сотых) кв. м, расположенных на 1-м этаже Объекта недвижимости, завершеного строительством; №№ 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, общей (проектной) площадью 320,71 (триста двадцать целых семьдесят одна сотая) кв. м, расположенных на 2-м этаже Объекта недвижимости, завершеного строительством.

**4.2.** Месторасположение помещений здания на плане этажа Объекта недвижимости определяется Приложением № 1 к настоящему Договору, являющимся его неотъемлемой частью.

**4.4.** Если фактическая площадь помещения в соответствии с обмером специализированной организации, имеющей право на осуществление такого вида деятельности, больше 3% проектной, то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) банковских дней после надлежащего уведомления его Застройщиком.

Если фактическая площадь помещения в соответствии с обмером специализированной организации, имеющей право на осуществление такого вида деятельности, меньше 3% проектной, то Участнику долевого строительства возвращается разница в течение 10 (Десяти) банковских дней после предоставления Участником долевого строительства реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

Данная методика расчета установлена настоящим 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 в течение **90 (девяносто) календарных дней** со дня ввода Объекта недвижимости, завершеного строительством, в эксплуатацию, но не позднее срока, предусмотренного Договором для завершения строительства.

**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 **10 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 двух месяцев 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.** Застройщик обязуется в течение **10 рабочих 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, завершеном строительстве.

**5.5.** Участник долевого строительства обязуется не позднее, чем в **15-дневный срок** со дня приемки от Застройщика **объекта долевого строительства**, подать в уполномоченный государственный орган все необходимые документы для осуществления государственной регистрации права собственности на **объект долевого строительства**. Государственная регистрация права Участника долевого строительства на **объект долевого строительства** осуществляется вне рамок настоящего Договора силами и средствами Участника долевого строительства.

## **6. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА**

**6.1.** По окончании строительства и получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию передать помещение Участнику долевого строительства по акту приема-передачи при условии выполнения в полном объеме Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору.

**6.2.** В случае изменений в проектной документации на строительство Объекта долевого строительства информировать Участника долевого строительства о соответствующих изменениях.

**6.3.** Направлять денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства, по настоящему Договору, на строительство Объекта недвижимости.

## **7. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**7.1.** Уплатить Цену Договора в сроки и в порядке, установленные настоящим Договором.

**7.2.** В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору.

**7.3.** Принять помещение по акту приема-передачи в порядке, установленном настоящим Договором.

**7.4.** После передачи помещения Участнику долевого строительства по акту приема-передачи, Участник долевого строительства обязан нести расходы по содержанию помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в жилом доме, в котором располагается помещение, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию жилого дома, в котором располагается помещение, придомовой территории, а так же заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном жилом доме.

**8.5.** Уклонение Участника долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию многоквартирного дома и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией жилого дома соразмерно площади Квартиры и соответствующей доли общего имущества в жилом доме.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

**8.1.** Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

**8.2.** В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **9. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВЫПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ.**

**9.1.** В соответствии с п. 1 ст. 13 ФЗ № 214-ФЗ с момента государственной регистрации настоящего Договора у участников долевого строительства Объекта недвижимости (залогодержателей) считаются находящимися в залоге земельный участок для строительства Объекта недвижимости (п. 1.2.1. Договора), в составе которого находятся объекты долевого строительства, и строящийся на этом земельном участке Объект недвижимости.

## 10. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.

- 10.1.** Уступка Участником долевого строительства прав требования по договору допускается после оплаты цены в полном объеме, либо с переводом долга, в порядке, установленном ГК РФ.
- 10.2.** Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора и возможна при наличии письменного согласия Застройщика..
- 10.3.** 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.
- 10.4.** При перемене лиц в обязательстве, возникшем из настоящего договора, настоящий договор сохраняет свое действие между новыми лицами.
- 10.5.** 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.
- 10.6. 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.
- 10.7.** Участник долевого строительства обязуется за 30 дней до момента ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию передать Застройщику необходимую денежную сумму для приобретения комплекта оборудования: узла учета электрической энергии; водомера холодной и горячей воды; теплового счетчика.
- 10.8.** После подписания настоящего Договора все предыдущие письменные и устные соглашения, переписка, договоры между сторонами, относящиеся к настоящему Договору, утрачивают юридическую силу.
- 10.9.** 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.
- 10.10.** Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр – для регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РО, один экземпляр для Застройщика, один - для Участника долевого строительства.

## 10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

**Застройщик: ООО «ЮгСпецСтрой»**

ИНН: 6161068787, ОГРН: 1136193005740, КПП: 616101001, зарегистрировано 30.08.2013 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 23 по Ростовской области, юридический адрес: г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, пр. Космонавтов, 32«В»/21«В», расчетный счет: 40702810552090021466 в Юго-Западном банке ПАО «Сбербанк России» в г. Ростове-на-Дону, корр. счет: 30101810600000000602, БИК: 046015602, в лице директора гр. Хайбулаева Шамхалдибира Алиевича, действующего на основании Устава.

\_\_\_\_\_/ Хайбулаев Ш.А./

«Участник долевого строительства»:

\_\_\_\_\_/ ./