

*Настоящий проект договора не является публичной офертой.
Некоторые условия типового договора могут изменяться в зависимости
от выбранного дольщиком способа и порядка оплаты цены договора и
других факторов.*

ДОГОВОР № ____

об участии в долевом строительстве многоквартирного дома
по ул. 18-я линия, 3.

г. Ростов-на-Дону

« ____ » _____ 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «Фирма «Кристина»,
ИНН 6166014129, ОГРН 1026104029380, в лице Директора Левченко Валерия
Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем
«Застройщик», с одной стороны, и _____,
именуемый в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, заключили
настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. «Застройщик» обеспечивает строительство многоквартирного
жилого дома на земельном участке площадью 1481 кв.м. с кадастровым
номером 61:44:0031509:17 по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. 18-я линия, 3
(далее – дом). Проектное название строительного пятна: г.Ростов-на-Дону, ул.
18-я линия, 3. По окончании строительства дому будет присвоен постоянный
почтовый адрес.

1.2. Лицо, осуществляющее строительство - общество с ограниченной
ответственностью «ДАН», ИНН 6167108796, ОГРН 1126195010149.

1.3. Срок окончания строительных работ – **III квартал 2019 года**. Срок
ввода дома в эксплуатацию – **III квартал 2019 года**.

1.4. Строительство дома осуществляется на основании Разрешения на
строительство № 61-310-914201-2017, выданного Департаментом
архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону «28» сентября
2017 года.

1.5. Земельный участок, на котором осуществляется строительство,
принадлежит Застройщику на праве аренды на основании договора аренды от
30.08.2017 года, зарегистрированного Управлением федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области
07.09.2017 года, № регистрации 61:44:0031509:17-61/007/2017-3.

2. Объект долевого строительства

2.1. Застройщик, после окончания строительства и сдачи дома в
эксплуатацию, обязуется предоставить Дольщику, при полном выполнении им
обязанности по оплате, следующий объект долевого строительства:

_____комнатную квартиру № _____, общей площадью _____ кв.м.,
площадью лоджий _____ кв.м., расположенную на _____ этаже дома,
именуемую далее «объект долевого строительства» или «квартира».

Общая приведенная площадь квартиры, состоящая из суммы общей площади квартиры и площади лоджий с понижающим коэффициентом «0,5», составляет _____ кв.м.

План объекта долевого строительства является неотъемлемой частью настоящего договора.

2.2. Все вышеуказанные площади объекта долевого строительства определены в соответствии с проектной документацией. После окончания строительства фактическая площадь квартиры устанавливается обмером, произведенным кадастровым инженером.

Возможное изменение общей приведенной площади квартиры составляет не более 5%.

2.3. Квартира предоставляется в строительном варианте (подготовленная к отделочным работам): стены оштукатурены (за исключением стен в санузлах); на полу выполнена цементно-песчаная стяжка по монолитному перекрытию; в квартире смонтирована система отопления с радиаторами; подведены электрические кабели, телефон, интернет и телевидение без разводки по квартире; сделан поквартирный сантехнический ввод холодной и горячей воды (без разводки); смонтированы стояки канализации; установлены металлопластиковые оконные блоки, высококачественная входная дверь с замком; лоджии в квартире остеклены. Мусоропровода в доме нет.

2.4. Порядок и стоимость выполнения дополнительных работ по чистовой отделке квартиры и установке дополнительного оборудования, обустройству электрической и другой разводки по помещениям определяется отдельным договором.

3. Цена договора, сроки и порядок оплаты

3.1. Цена договора рассчитывается как произведение стоимости одного квадратного метра общей приведенной площади объекта долевого строительства: _____ (_____) рублей и общей приведенной площади квартиры: _____ кв.м. и составляет _____ рублей.

3.2. Дольщик обязуется оплатить цену договора до окончания строительства дома (п.1.3. договора) любым способом, не противоречащим действующему законодательству РФ, в том числе посредством аккредитива, в следующем порядке и сроки:

№ платежа	Срок платежа	Сумма платежа (рублей)
1	Согласно п.3.3 настоящего договора	

Стороны пришли к соглашению, что в случае досрочного ввода дома в эксплуатацию Дольщик обязан произвести окончательную оплату по

договору в течение 20 (двадцати) банковских дней с момента получения сообщения о завершении строительства и о готовности к передаче объекта долевого строительства.

3.3. Первый платеж в сумме _____ (_____) рублей оплачивается Дольщиком посредством безотзывного, покрытого, безакцептного аккредитива (далее по тексту аккредитив), открытого Дольщиком в пользу Застройщика сроком до «__» _____ 20__ года. Банковские комиссии и иные расходы по аккредитиву несет Дольщик.

Банком-эмитентом является _____.

Исполняющим банком является _____.

Аккредитив открывается Участником долевого строительства в Банке – эмитенте в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания сторонами настоящего Договора.

Уведомление об открытии аккредитива и его условиях Дольщик (или Банк-эмитент) передает Застройщику сопроводительным письмом в день открытия аккредитива, до предоставления настоящего договора на государственную регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

Получателем денежных средств по аккредитиву является Застройщик.

Исполнение аккредитива (оплата суммы, указанной в настоящем пункте Договора) осуществляется не позднее 2 (Двух) рабочих дней с момента предоставления Застройщиком в Банк-эмитент настоящего Договора, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

Обязательство Дольщика по оплате первого платежа считается исполненным с момента зачисления суммы аккредитива на расчетный счет Застройщика.

3.4. Учитывая предоставление Застройщиком Дольщику беспроцентной рассрочки по оплате цены договора, стороны договорились, что в течение строительства стоимость одного квадратного метра общей приведенной площади объекта долевого строительства (соответственно и цена договора) могут быть изменены в случае существенного (более 5%) изменения цен на строительные и (или) горюче-смазочные материалы, и (или) на услуги энергоснабжающих организаций.

Застройщик не вправе требовать доплату за уже оплаченную площадь.

О предстоящем изменении стоимости одного квадратного метра Застройщик обязан письменно уведомить Дольщика не позднее, чем за 30 календарных дней.

Изменение стоимости одного квадратного метра общей приведенной площади квартиры и соответствующее изменение цены договора оформляются дополнительным соглашением к настоящему договору, подписываемому сторонами в срок, указанный в уведомлении об изменении стоимости.

3.5. В случае, если по окончании строительства фактическая площадь квартиры (с учетом площади лоджий с понижающим коэффициентом) будет больше общей приведенной площади, указанной в п. 2.1 настоящего договора, то Дольщик оплачивает разницу, исходя из стоимости одного квадратного

метра, указанной в п.3.1. настоящего договора. В случае, если фактическая площадь квартиры (с учетом площади лоджий с понижающим коэффициентом) будет меньше общей приведенной площади, указанной в п.2.1. настоящего договора, то Застройщик возвращает Дольщику разницу в оплате, исходя из той же стоимости. Окончательный взаиморасчет между сторонами производится до подписания сторонами акта приема-передачи квартиры.

Стороны установили, что в этом случае цена договора меняется на основании настоящего пункта и составление дополнительного соглашения к договору не требуется.

4. Срок передачи объекта долевого строительства

4.1. Застройщик не менее чем за месяц до планируемой даты ввода дома в эксплуатацию обязан направить Дольщику сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче.

4.2. Дольщик, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение десяти рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

4.3. Копия Разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию размещается Застройщиком на его официальном сайте <http://www.kristinastroy.ru>, что является надлежащим уведомлением Дольщика о вводе дома в эксплуатацию.

Кроме того, Застройщик отправляет Дольщику сообщение о получении Разрешения на ввод дома в эксплуатацию на указанный им адрес электронной почты и (или) мобильный телефон.

4.4. Застройщик обязуется передать по передаточному акту, а Дольщик обязуется принять квартиру **в течение тридцати календарных дней** с момента выхода Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, указанного в п. 1.1. настоящего договора.

4.5. Стороны могут досрочно исполнить свои обязательства по настоящему договору.

5. Гарантийный срок на объект долевого строительства

5.1. Гарантийный срок на передаваемую по настоящему договору квартиру составляет 5 лет, за исключением входящего в ее состав технологического и инженерного оборудования, гарантийный срок на которое составляет 3 года.

5.2. Гарантийный срок на квартиру начинается исчисляться с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, при соблюдении правил эксплуатации. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование исчисляется с момента подписания первого акта приема-передачи.

6. Способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору

6.1. Исполнение Застройщиком его обязательств по настоящему договору обеспечено залогом права аренды земельного участка, на котором осуществляется строительство и залогом строящегося (создаваемого) на этом земельном участке многоквартирного дома, в порядке, установленном статьями 13 - 15 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

7. Ответственность сторон

7.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательств по настоящему договору, несет ответственность в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

7.2. В случае неисполнения Дольщиком его обязанности по принятию объекта долевого строительства в срок, установленный п.4.4. настоящего договора, Дольщик обязан возместить Застройщику все причиненные убытки, в том числе затраты по содержанию жилого помещения (квартиры) и оплате коммунальных услуг.

8. Заключение и расторжение договора

8.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации, вступает в силу с момента такой регистрации и действует до подписания сторонами акта приема-передачи квартиры.

8.2. Дольщик обязан в течение 5 (пяти) дней с момента подписания настоящего договора передать Застройщику свой экземпляр настоящего договора, доверенность, а также иные документы, необходимые для государственной регистрации договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

8.3. Если Дольщиком в указанный срок (п.8.2.) не будут предоставлены документы, необходимые для государственной регистрации договора, то такое бездействие является отказом Дольщика от заключения настоящего договора.

В этом случае Застройщик имеет право заключить договор в отношении объекта долевого строительства с любым другим лицом без расторжения настоящего договора.

8.4. Настоящий договор может быть расторгнут сторонами в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

9. Разрешение споров

9.1. Стороны договорились, что в случае возникновения спора, связанного с исполнением настоящего договора, установлен обязательный досудебный порядок обращения к ответчику: направление письменной претензии.

9.2. В случае не урегулирования спора миром, спор подлежит рассмотрению в суде по месту нахождения Застройщика.

10. Заключительные положения

10.1. С момента подписания передаточного акта квартира поступает во владение и пользование Дольщика и с этого момента Дольщик несет все затраты, связанные с ее содержанием.

10.2. Обо всех изменениях платежных и почтовых реквизитов стороны обязаны извещать друг друга в течение 15 календарных дней.

Дольщик не возражает против получения информационных сообщений от Застройщика на указанный им адрес электронной почты или мобильный телефон.

10.3. Дольщик самостоятельно и за свой счет осуществляет государственную регистрацию права собственности на квартиру в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания акта приема-передачи.

10.4. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон и один экземпляр – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

11. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик	Дольщик
ООО «Фирма «Кристина», 344025, г. Ростов-на-Дону, пл. Толстого, д. 1/2 расчетный счет № 40702810526000003076 в ФИЛИАЛЕ «РОСТОВСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК», ИНН 7728168971 кор.счет № 30101810500000000207 в ОТДЕЛЕНИЕ РОСТОВ-НА-ДОНУ, БИК 046015207.	фамилия, имя и отчество (последнее – при наличии), дата и место рождения, гражданство, страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии), наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность. Адрес места жительства

Директор ООО «Фирма «Кристина»

В.Н. Левченко

М.П.

