

# ДОГОВОР № \_-Ш

## о долевом участии в строительстве

г. Ростов-на-Дону

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «СтройЮг»,** в лице Генерального 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, вместе именуемые «**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.** Право собственности на земельный участок, запись в Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 61:44:0021503:8-61/001/2018-17 от 02.04.2018 г.

**1.2.2.** Разрешение на строительство № 61-310-927001-2018, выдано 04 июня 2018 года Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону (Срок действия разрешения до 04 июня 2022 года).

**1.2.3.** Проектная декларация, размещенная в сети Интернет на сайте [www.story-ug61.ru](http://www.story-ug61.ru)

### 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

**2.1.** Застройщик обязуется в установленный настоящим Договором срок своими и (или) с привлеченными силами построить (создать) многоквартирный жилой дом (далее по тексту – «**Объект недвижимости**») по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Первомайский район, ул. Штахановского, 18/1, на земельном участке площадью 2 012,00 кв. м с кадастровым номером **61:44:0021503:8**, и передать указанный в п. 5.1. 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 строительстве, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого здания.

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

**2.3.** Объект недвижимости представляет собой: многоквартирный жилой дом.

### 3. СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТА.

**3.1.** Строительство Объекта недвижимости на указанном в п.п. 2.1. настоящего Договора земельном участке осуществляется Застройщиком на основании разрешения на строительство, права собственности на земельный участок, указанных в п.1 настоящего договора.

**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**, указанный в п.п. 5.1. настоящего договора, не менее чем в состоянии строительной готовности:

- внутренние сети отопления с радиаторами согласно проекту без приборов учёта;
- система пожарной сигнализации по проекту;
- ввод от стояка канализации с установкой заглушки;
- водоснабжение (горячее, холодное) ввод от стояка до вентиля водозабора;
- коллективные приборы учета в целом на объект;
- установка Застройщиком прибора учета тепловой энергии, электрической энергии, приобретённых за счет Участника долевого строительства в соответствии с п. 11.7.

- разводка электрическая согласно проекту, (ввод в квартиру), без выключателей, розеток, приборов учета;
- внутренние перегородки основных и вспомогательных помещений;
- металлическая неутепленная входная дверь;
- полы - бетонная плита, стяжка (кроме сан. узла и балкона, лоджии);
- металлопластиковые окна с наружными отливами и подоконными досками;
- металлопластиковые двери на балкон (лоджию);
- техническое состояние балкона (лоджии) – ограждение кирпичное, металлопластиковое остекление лоджии;

**3.3.** До момента передачи Застройщиком Участникам долевого строительства объекта долевого строительства по акту приема-передачи, Участники долевого строительства **не вправе** производить (своими силами и (или) силами третьих лиц) на Объекте недвижимости, включая **объект долевого строительства**, какие-либо работы.

**3.4.** Застройщик, при условии надлежащего выполнения Участниками долевого строительства обязанностей, предусмотренных п.п. 3.3., 4.1. настоящего Договора (встречное исполнение – ст. 328 ГК РФ: «Встречным признается исполнение обязательства одной из сторон, которое в соответствии с договором обусловлено исполнением своих обязательств другой стороной»), обязуется подготовить Объект недвижимости, заверченный строительством, к вводу в эксплуатацию не позднее, чем **IV квартал 2021 г.**

#### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА.**

**4.1.** Для приобретения права требовать от Застройщика передачи **объекта долевого строительства**, заверченного строительством, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику денежную сумму в размере \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек (далее по тексту – «Цена договора»), путем перечисления денежных средств на его расчетный счет в течение 3 (трех) рабочих дней после регистрации данного договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области, но не позднее \_\_\_\_\_ г.

**4.2.** Цена договора определяется как произведение стоимости одного квадратного метра общей приведенной площади объекта долевого строительства на общую приведенную площадь Объекта долевого строительства. Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

**4.3.** Площадь заверченного 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, с которой Застройщиком будет заключен договор в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Площадь заверченного 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 заверченного строительством объекта долевого строительства не служит основанием для пересмотра, перерасчета и изменения цены договора, исчисленной в соответствии с п. 4.1. Договора.

**4.4.** Стороны признают, что сумма, которая составит разницу между суммой денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства Застройщику, и суммой возмещения затрат на строительство, при наличии такой разницы, является оплатой услуг Застройщика по строительству (созданию) Объекта.

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

**5.1.** Объект долевого строительства в соответствии с проектной декларацией представляет собой: жилое помещение – **квартиру № \_\_\_\_\_**.

**5.1.1.** Основные характеристики квартиры в соответствии с проектной документацией:

Квартира № \_\_\_\_:

а) этаж – \_\_, секция – \_\_;

- б) общая площадь, включая площадь вспомогательных и холодных помещений (балкон с  $K=1$ ) – \_\_\_ кв. м;
- в) общая площадь, включая площадь вспомогательных и холодных помещений (балкон с  $K=0,3$ ) – \_\_\_ кв. м;
- г) количество балконов – 1;
- д) площадь балкона ( $K=1$ ) – \_\_\_ кв. м, ( $K=0,3$ ) – \_\_\_ кв. м;
- е) количество комнат – \_\_\_, жилая комната – \_\_\_\_\_ кв. м;
- з) площадь каждого из вспомогательных помещений:  
Кухня-ниша – \_\_\_ кв. м;  
Сан. узел – \_\_\_ кв. м;  
Прихожая – \_\_\_\_\_ кв. м.

Общая площадь жилого здания – 13 190,11 кв. м, общая площадь квартир – 8 300,54 кв. м, количество квартир – 181.

Материал наружных стен – лицевой слой – кирпич, внутренний слой – блок.

Материал перекрытий – железобетон.

Класс энергетической эффективности – «В».

Сейсмостойкость здания – 6 баллов.».

**5.2.** Месторасположение квартиры на плане этажа Объекта недвижимости определяется Приложением № 1 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

**5.3.** В случае, если по окончании строительства, приведенная фактическая площадь квартиры с учетом площади внутриквартирных перегородок, балкона/балконов ( $K=0,3$ ) в соответствии с обмером специализированной организации, имеющей право на осуществление такого вида деятельности, будет больше проектной, указанной в п. более чем на 3%, то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) банковских дней после надлежащего уведомления его Застройщиком.

В случае, если по окончании строительства, приведенная фактическая площадь квартиры, с учетом площади внутриквартирных перегородок, балкона/балконов ( $K=0,3$ ), в соответствии с обмером специализированной организации, имеющей право на осуществление такого вида деятельности, будет меньше проектной, более чем на 3%, 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. Перерасчет цены, уплаченной по договору (п.п. 4.1.), производится исходя из общей проектной площади квартиры с коэффициентом  $K=0,3$  и фактической общей площадью с площадью балкона с коэффициентом  $K=0,3$ . Данная методика расчета установлена настоящим договором и принята сторонами.

## **6. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ И ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА И ПРАВА.**

**6.1.** 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.

**6.2.** Участник долевого строительства обязан в течение **30 рабочих дней** со дня получения разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию и 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 начала 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.

**6.3.** При надлежащем выполнении Участником долевого строительства раздела 4 настоящего Договора, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства, причитающийся ему объект долевого строительства в Объекте недвижимости по акту приема-передачи в течение 90 (девяноста) календарных дней со дня ввода Объекта недвижимости, завершеного строительством, в эксплуатацию, но не позднее срока, предусмотренного Договором для завершения строительства.

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

## **7. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА**

**7.1.** Застройщик обязуется использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, по целевому назначению – на строительство жилого дома.

**7.2.** По окончании строительства и получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию передать квартиру Участнику долевого строительства по акту приема-передачи при условии выполнения в полном объеме Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору в степени готовности, определенной сторонами в п. 3.2. настоящего договора.

**7.2.** В случае изменений в проектной документации на строительство Объекта долевого строительства информировать Участника долевого строительства о соответствующих изменениях путем размещения информации в сети Интернет на сайте [www.story-ug61.ru](http://www.story-ug61.ru).

## **8. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

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

**8.2.** Принять квартиру по акту приема-передачи в порядке, установленном настоящим Договором.

**8.3.** После передачи квартиры Участнику долевого строительства по акту приема-передачи, Участник долевого строительства обязан нести расходы по содержанию квартиры, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в здании, в котором располагается квартира, 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 здания, в котором располагается квартира, прилегающей 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.

**8.4.** Уклонение Участника долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию здания 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.

## **9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

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

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

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

## **10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВЫПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ.**

**10.1.** 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.

**10.2.** Исполнение обязательств Застройщика по настоящему договору по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства обеспечивается за счет формирования компенсационного фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства, из обязательных отчислений (взносов) Застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства (ст.23.2 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ (в ред. от 27.10.2017г.)

Руководствуясь ст.10 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «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»

размер обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд составляет 1,2% от согласованной сторонами цены каждого договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения.

**10.3.** Средства компенсационного фонда со счета компенсационного фонда используются:

-на выплату возмещения гражданам -участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающем передачу жилых помещений;

-на финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства. Правительством Российской Федерации устанавливается порядок принятия Фондом решения о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства и осуществления контроля за использованием предоставленных средств в рамках такого финансирования;

А также на иные цели, предусмотренные законодательством в рамках Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ ( в ред. от 27.10.2017)., ФЗ №218-ФЗ «О публично- правовой компании по защите прав граждан- участников долевого строительства».

## **11. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.**

**11.1.** Уступка Участником долевого строительства прав требования по договору допускается после оплаты цены в полном объеме, либо с переводом долга, в порядке, установленном ГК РФ.

**11.2.** Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора и возможна при наличии письменного согласия Застройщика.

**11.3.** 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.

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

**11.5. 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.

**11.6.** 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; теплового счетчика. В случае отказа участника долевого строительства письменно уведомить Застройщика.

**11.7.** После подписания настоящего Договора все предыдущие письменные и устные соглашения, переписка, договоры между сторонами, относящиеся к настоящему Договору, утрачивают юридическую силу.

**11.8.** Участник долевого строительства обязуется в трехдневный срок письменно 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. В противном случае Участник долевого строительства несет ответственность за несвоевременное информирование по данному вопросу.

**11.9.** Настоящий Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр – для регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РО, два экземпляра для Застройщика, один - для Участника долевого строительства.

## 12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

**Застройщик: ООО «СтройЮг»**

ИНН: 6166108923, ОГРН: 1186196010660, КПП: 616601001, зарегистрировано 14.03.2018 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 26 по Ростовской области, юридический адрес: г. Ростов-на-Дону, Первомайский район, ул. Штахановского, 18, строение 1, расчетный счет: 40702810026000003615 в ФИЛИАЛ «РОСТОВСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК», корр. счет: 3010181050000000207, БИК: 046015207, в лице Генерального директора гр. Маноцкова Алексея Георгиевича, действующего на основании Устава.

\_\_\_\_\_/Хайбулаев Ш.А./

«Участник долевого строительства»: \_\_\_\_\_

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