

Российская Федерация  
Ростовская область



**Вересаево**  
эко-район

**ДОГОВОР  
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ  
многоквартирного дома**

от \_\_ декабря 2018 года

№ \_\_

по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Вересаева, д. 101/3  
Литер 1 корпус 3

**ДОГОВОР № \_**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Ростов-на-Дону

\_\_ декабря 2018 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик – 1 «ЮгСтройИнвест-Дон» (ИНН 6163148597, ОГРН 1166196086891)**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице заместителя директора Язымова Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности от 03.11.2018 г., удостоверенной Кузьминой Людмилой Геннадьевной, временно исполняющей обязанности нотариуса Завадской Марины Владимировны Ростовского-на-Дону нотариального округа Ростовской области, зарегистрировано в реестре за № 61/215-н/61-2018-4-762, с одной стороны и гражданин(ка) РФ \_\_\_\_\_, \_\_\_\_ года рождения, пол – \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ серия \_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_-\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_ область, г. \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, д.\_\_\_\_, кв.\_\_\_\_, СНИЛС: \_\_\_\_-\_\_\_\_-\_\_\_\_, тел.: +7-\_\_\_\_-\_\_\_\_-\_\_\_\_, эл. почта: \_\_\_\_\_@\_\_\_\_.ru, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили настоящий Договор о следующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Застройщик привлекает Участника долевого строительства к финансированию строительства объекта: «Комплексная многоэтажная жилая застройка по ул. Вересаева в г. Ростове-на-Дону. Многоэтажный жилой дом с подземной автостоянкой Литер 1, корпус 1, 2, 3 (1-й этап строительства)», на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0030402:2233 площадью 21 633 кв.м., расположенном по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Вересаева, д. 101/3 (далее – Дом), обязуется в предусмотренный Договором срок построить (создать) Дом и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства. Объектом долевого строительства является **машино-место № \_\_\_\_/\_\_\_\_** согласно проекту и площадью согласно проекту 14,58 м<sup>2</sup>.

1.2. Участник долевого строительства инвестирует строительство Подземной автостоянки в части одного машино-места и принимает Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Местоположение Объекта долевого строительства на плане дома указано в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

*Описание Объекта долевого строительства (машино-места), подлежащего передаче Участнику долевого строительства, находящегося в подземной автостоянке Литер 1 корпус 3*

Вид	Здание
Назначение	Подземная автостоянка
Этажность	1
Количество этажей	2
Количество подземных этажей	1
Общая площадь	2954 кв.м.
Материал наружных стен	Стены, соприкасающиеся с грунтом, приняты толщиной 250 мм. Внутренние стены толщиной 180 мм.
Материал поэтажных перекрытий	Плита покрытие толщиной 250 мм выполнена по ригелям сечением 300x650мм расположенным в продольном направлении.
Сейсмостойкость	6 баллов

1.3. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Застройщик оказывает организационное содействие и обеспечивает за счет дополнительных средств Участника долевого строительства оформление и регистрацию

данного Договора и права собственности на Объект долевого строительства в соответствии с условиями Договора и действующим порядком оформления прав собственности. При этом Застройщик вправе привлекать третьих лиц, специализирующихся на оказании услуг по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## **2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА**

2.1. Застройщик обязуется осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Дома в соответствии с проектной документацией, сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод Дома в эксплуатацию. Предполагаемый срок ввода Дома в эксплуатацию – до 31 декабря 2020 года.

2.2. После получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию при условии полного выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства. Срок передачи Объекта долевого строительства – в течение 10 (Десяти) рабочих дней после ввода Дома в эксплуатацию.

2.3. В случае, если Участник долевого строительства не приступил к приемке Объекта долевого строительства в срок, указанный в п.п. 2.2. настоящего Договора, или при уклонении Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства, Застройщик вправе по истечении одного месяца, со дня, когда согласно п.п. 2.2. настоящего Договора, Объект долевого строительства должен быть передан Участнику долевого строительства, оформить односторонний передаточный акт. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего передаточного акта.

В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от Цены Договора за каждый день просрочки принятия Объекта долевого строительства, а кроме того Участник долевого строительства обязан возместить затраты Застройщика на содержание общего имущества Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с момента ввода Дома в эксплуатацию до момента подписания Передаточного акта, указанного в п. 2.9 настоящего Договора, либо составления застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

2.4. Предоставить в орган по государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего Договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

2.5. Гарантирует, что права требования на вышеназванный Объект долевого строительства на дату подписания настоящего Договора и на момент государственной регистрации не будут заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства свободный от прав и притязаний третьих лиц.

2.6. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительным-техническим нормам и правилам, является Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

2.7. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается Договором и составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня ввода объекта в эксплуатацию, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается Договором и составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что данные недостатки возникли вследствие нормального износа Объекта, нарушения требований технологических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником долевого строительства, либо привлеченными им третьими лицами, а также недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

2.8. Застройщик передает Объект долевого строительства в следующем техническом состоянии: пол бетонный, границы «парковочного места» обозначены линией разметки, нанесенной на поверхность пола.

2.9. Передача имущества Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по акту, подписываемому сторонами.

### **3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

3.1. Обеспечивает финансирование строительства Дома, указанного в п. 1.1 настоящего Договора, в объеме и сроки, определенные настоящим Договором.

3.2. Несет в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Объект долевого строительства, получаемую в результате финансирования строительства Дома, включая услуги привлеченных к регистрации лиц.

3.3. Присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия. В случаях, предусмотренных Договором, при получении соответствующего уведомления прибыть в указанный в уведомлении срок в офис Застройщика для оформления документов.

3.4. В течение семи дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства и подписать документы, необходимые для оформления права собственности на Объект долевого строительства, а также предоставить все необходимые для этого документы, в соответствии с действующим законодательством.

3.5. До оформления права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства обязуется не производить в Объекте долевого строительства и в самом здании работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводки инженерных коммуникаций, электрики, доставки дополнительных секций батарей, устройство теплых полов и вынос отопления на лоджию (балкон) – устройство труб и батарей отопления, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания и т.д.) без согласования с Застройщиком, проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами, а после оформления права собственности на Объект долевого строительства производить указанные действия в установленном порядке с согласованием с проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами. В противном случае гарантийные обязательства снимаются, и Участник долевого строительства самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим.

3.6. Участник долевого строительства при условии полного внесения денежных средств по Договору, может уступить свои права по Договору третьим лицам только с письменного согласия Застройщика.

Объем, условия и момент перехода уступаемых прав требований от Участника долевого строительства (Цедента) к новому Участнику долевого строительства (Цессионарию) определяется в Договоре уступки прав требования, согласованном Застройщиком. Расходы на государственную регистрацию Договора уступки прав требования несет Цедент и Цессионарий в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента оплаты цены указанной в п. 4.1. настоящего Договора, до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта.

При этом Застройщик строительства не несет ответственности по обязательствам Участника долевого строительства, вытекающим из Договора уступки прав требования, заключаемого с третьим лицом.

3.7. С момента принятия Объекта долевого строительства по акту приема-передачи Участник долевого строительства обязуется самостоятельно нести расходы по эксплуатации жилого дома и оплачивать расходы, связанные:

- с содержанием и эксплуатацией Объекта долевого строительства, общего имущества жилого дома;

- с предоставляемыми коммунальными услугами.

3.8. Участник долевого строительства обязан представить Застройщику: действительный паспорт (его нотариально заверенный перевод в случае необходимости), нотариально заверенное согласие супруга(-ги) на приобретение недвижимости или нотариально заверенное заявление об отсутствии зарегистрированного брака.

3.9. Участник долевого строительства не вправе вести рекламную деятельность, связанную с предметом Договора, в том числе с использованием наименования Застройщика строительства, принадлежащих ему либо используемых им исключительных прав.

3.10. В случае изменения адреса места жительства (регистрации), номера телефона, Участник долевого строительства обязан письменно сообщить новые данные в адрес Застройщика.

#### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Цена договора (далее – размер вклада Участника долевого строительства в финансирование строительства) на дату заключения Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей**. Цена договора является фиксированной и изменению не подлежит.

4.2. Участник долевого строительства вносит в **безналичном** порядке денежные средства (вклад Участника долевого строительства в финансирование строительства) за Объект долевого строительства на расчетный счет Застройщика в следующем порядке и сроки:

- \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей – в течение 5 (пяти) календарных дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.**

4.3. Денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по Договору, подлежат использованию Застройщиком, в целях, указанных в ст. 18 Федерального закона РФ №214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.

Если в результате строительства будет получена экономия, стороны считают ее как дополнительное вознаграждение Застройщика. Если в результате реализации проекта будет получен убыток – он перекрывается за счет средств Застройщика.

4.4. В Цену Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта недвижимости, связанные с созданием Объекта недвижимости и отнесенные ФЗ № 214-ФЗ к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства.

4.5. Оплата Цены Договора осуществляется Участником долевого строительства путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором.

#### 5. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

5.1. Исполнение по настоящему Договору обязательств Застройщика по возврату денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, а также уплата Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещении убытков и (или) в качестве

неустойки, вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, обеспечивается залогом согласно п. 1 ст. 12.1 ФЗ № 214-ФЗ, с момента государственной регистрации настоящего Договора.

В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве аренды.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение принятых на себя по Договору обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

## **7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады.

7.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

7.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, обязана сообщить другой Стороне в письменной форме (любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

7.4. Неуведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

## **8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

8.1. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров, при этом указанный способ разрешения споров рассматривается Сторонами как достижение соглашения о досудебном порядке его урегулирования. До направления искового заявления в суд предъявления письменной претензии другой Стороне является обязательным. Претензия должна быть рассмотрена и по ней должен быть дан ответ в течение 15 (пятнадцати) дней со дня получения. В случае не урегулирования спорных вопросов в досудебном порядке, а также в случае отказа от проведения переговоров, неудовлетворении требований заинтересованной Стороны по существу, спор передается на разрешение в суд по месту нахождения Объекта долевого строительства.

8.2. При подписании Договора Стороны исходили из того, что в процессе проектирования и строительства многоквартирного дома возможны внесения проектной организацией изменений в проект, которые могут повлечь за собой изменение проекта Дома, при условии, что такие изменения не будут противоречить действующим СНиП; также может корректироваться номер и иные характеристики Объекта долевого строительства, согласно данным БТИ, а также срок завершения строительства Дома.

8.3. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам, совершенные до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств. Сторона, отсутствовавшая по адресу для уведомлений, не вправе ссылаться на факт неполучения корреспонденции.

8.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, скреплены печатями и подписаны Сторонами или уполномоченными представителями Сторон. Во всем, что не урегулировано данным Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.5. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

8.6. После подписания Договора Сторонами любые предшествующие дате заключения Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между Сторонами. В связи с утратой юридической силы такого рода договоренностями, соглашениями, обязательствами, офертами и заявлениями Стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением Договора.

8.7. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны и один экземпляр для органа регистрации прав. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

## 9. ПОДПИСИ СТОРОН

### ЗАСТРОЙЩИК:

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик – 1 «ЮгСтройИнвест-Дон»**

344025, Ростовская область, город Ростов-на-Дону, ул. 37-ая линия, 95 оф. 24

e-mail: [usi161@mail.ru](mailto:usi161@mail.ru)

ОГРН: 1166196086891 ИНН 6163148597 КПП 616301001

р/с 40702810952090026168, Юго-Западный банк ПАО Сбербанк, город Ростов-на-Дону;

к/с 30101810600000000602 БИК 046015602

Заместитель директора \_\_\_\_\_ **А.А. Язымов**

МП

### УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

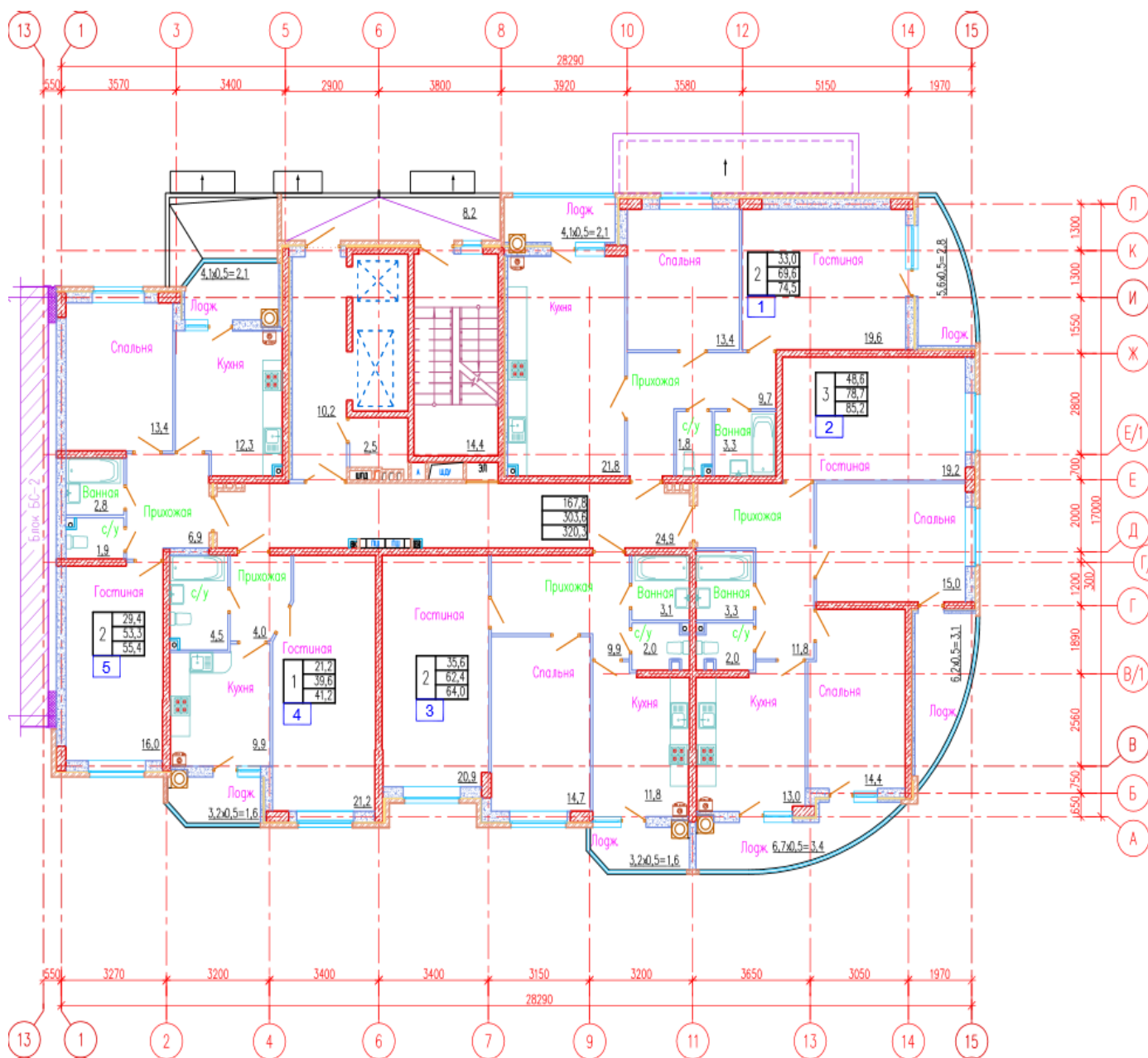
\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

ФИО (полностью)

Подпись

Исп.: \_\_\_\_\_

**План этажа с указанием местоположения объекта долевого строительства, подлежащего передаче  
Участнику долевого строительства:**



- \_ уровень,

Примечание: границы Объекта долевого строительства № \_\_\_/\_\_\_, подлежащей передаче Участнику долевого строительства на Плана этажа выделяются зелёным цветом.

**Застройщик:**  
Заместитель директора  
ООО «СЗ-1 «ЮСИ-Дон»

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ А.А. Язымов  
МП

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