

# ДОГОВОР №1/Т - \_\_-г 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 № 61-310-880001-2016, выданного 18 марта 2016 года Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону. Срок действия разрешения - до 18 марта 2023 года. Строительство комплекса ведется в два этапа, согласно разрешению на строительство. Второй (II) этап строительства - строительство подземной автостоянки – окончание строительства не позднее **II квартала 2020 года**.

**1.2.3.** Проектная декларация, размещенная в сети Интернет на сайте [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) подземную автостоянку - 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 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: подземную автостоянку.

## 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:

- полы - бетонная плита без стяжки;
- стены – кирпичные;
- ворота – рольставни;

- разводка электрическая согласно проекту, до ввода в бокс, без выключателей, розеток, приборов учета.

**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 **II квартал 2020 г.**

**3.5.** 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.

**3.6.** Застройщик вправе исполнить обязательство, предусмотренное п.п. 3.4. настоящего Договора досрочно. В этом случае, Застройщик обязуется не менее, чем за два месяца до планируемого срока ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию, уведомить об этих Участников долевого строительства, а Участники долевого строительства обязуются исполнить свои обязательства в части уплаты, обусловленной ценой Договора.

#### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА.**

**4.1.** 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»).

Дольщик обязуется внести денежные средства по настоящему договору (Цену договора) в следующем порядке:

- сумма в размере \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику 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 \_\_\_\_\_, 2019 г.;

**4.2.** Цена договора, указанная в п.п. 4.1. рассчитывается исходя из величины фактической общей площади объекта долевого строительства в объекте недвижимости – \_\_\_\_\_ кв. м. и стоимости одного метра квадратного исходя из фактической общей площади объекта долевого строительства, выраженной суммой \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек.

**4.3.** 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.

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

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

Основные характеристики нежилого помещения в соответствии с проектной документацией:

а) этаж – \_\_\_\_\_, подземный,

б) общая площадь гаражного бокса – \_\_\_\_\_ кв. м,

Общая площадь подземной автостоянки – 2000,34 кв. м, общая площадь боксов – 1158,01 кв. м., общее количество гаражных боксов – 58.

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

Материал перекрытий – железобетон.

Класс энергетической эффективности – «В».

Сейсмостойкость здания – 6 баллов.».

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

**5.3. В случае, если по окончании строительства,** фактическая площадь бокса в соответствии с обмером специализированной организации, имеющей право на осуществление такого вида деятельности, будет больше проектной, 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,** фактическая площадь бокса 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.

## **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 **10 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 3 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.** 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.

## **7. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА**

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

**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.yugspecstroy.ru](http://www.yugspecstroy.ru).

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

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

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

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

**8.3.** Принять Бокс по акту приема-передачи в порядке, установленном настоящим Договором.

**8.4.** После передачи Бокса Участнику долевого строительства по акту приема-передачи, Участник

долевого строительства обязан нести расходы по содержанию Бокса, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в здании, в котором располагается Бокс, 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 Бокс, прилегающей территории, а так же заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанной подземной автостоянке.

**8.5.** 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 Бокса 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 ненадлежащее 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.

## **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.

**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 «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»:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

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