

Договор участия в долевом строительстве № ____

г. Таганрог

« ____ » ____ 201_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Палтекс», зарегистрированное в Едином государственном реестре юридических лиц свидетельство о государственной регистрации серия 61 № 003200911 выдано «21» января 2003 года, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице генерального директора Мардахаева Полада Биняминовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **ФИО, паспортные данные**, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Участник долевого строительства участвует в долевом инвестировании реконструкции здания причалов для маломерных судов с надстройкой жилой части по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Инструментальная, 23-2 (далее – Объект) общей площадью 4053,48 кв.м, строительным объемом 16143,20 куб.м, общая площадь застройки – 701,40 кв.м, на земельном участке с кадастровым номером 61:58:0002244:222 общей площадью 12649 кв.м.

На данном земельном участке ведется строительство объектов:

- 1) Реконструкция здания причалов для маломерных судов с надстройкой жилой части по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Инструментальная, 23-2;
- 2) Многоэтажный жилой дом, подземная автостоянка, гостиница и спортивно-оздоровительный комплекс по адресу: Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Инструментальная, 23-2 (I, II, III этапы);
- 3) Многоквартирный 9-этажный жилой дом, расположенный по адресу: Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Инструментальная, 23-2.

1.2. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности на основании договора купли-продажи № 3.135 от 24.12.2007г. Право собственности зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о чем 24.01.2008г. сделана запись № 61-61-42/127/2007-559.

1.3. Застройщик осуществляет строительство Объекта путем проведения комплекса мероприятий по непосредственному строительству, организационному и финансовому обеспечению строительства с привлечением подрядных и субподрядных организаций.

1.4. Застройщик осуществляет строительство Объекта на основании Разрешения на строительство № 61-58-247-2016 от 09.04.2018 г., выданного Администрацией города Таганрога на срок до 09.01.2020 г. (взамен ранее выданного от 20.04.2017 г.).

1.5. После окончания строительства Участник долевого строительства в случае выполнения им своих обязательств по настоящему договору вправе обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области для регистрации права собственности на находящуюся на Объекте _____ квартиру общей площадью _____ кв.м, расположенную на ____-м этаже, имеющую условный номер __ (далее – Объект долевого строительства). Стороны согласовали, что площадь объекта, подлежащая оплате, определяется согласно СНиП 2.08.01-89 «Жилые здания», как сумма площадей его помещений, встроенных шкафов, а также лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для утепленных лоджий – 1, для открытых лоджий – 0,5, для балконов и террас – 0,3, для веранд и холодных кладовых – 0,1.

1.6. Застройщик подтверждает, что наделен правом на привлечение Участника долевого строительства к участию в финансировании строительства Объекта. Застройщик также гарантирует, что им не заключено и не будет в период действия настоящего Договора заключено договоров (соглашений) с иными лицами, предусматривающих их право на получение от застройщика Объекта долевого строительства. Застройщик гарантирует, что передаваемый Участнику долевого строительства Объект долевого строительства на момент заключения настоящего договора не принадлежит третьим лицам, не отчужден, не заложен, в споре, под запретом (арестом) не состоит.

1.7. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в состоянии строительной готовности при наличии наружных оконных блоков и входных дверей, с вводом в квартиру электроэнергии, канализации, водоснабжения, с установкой водяных и электрических счетчиков, прокладкой газовых стояков.

1. ЦЕНА ДОГОВОРА

1.1. Цена договора составляет ____ (____) рублей 00 копеек.

1.2. Сумму в размере ____ (____) рублей 00 копеек Участник долевого строительства обязуется перечислить на расчетный счет Застройщика (р/с 40702810101300006385 к/с 30101810300000000999 БИК 046015999 Филиал Банка ВТБ (ПАО) в г. Ростове-на-Дону) после государственной регистрации настоящего договора в течение пяти дней за счет собственных средств.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Застройщик обязан:

2.1.1. Выполнить функции Застройщика по строительству Объекта, в т.ч. осуществить финансирование проектирования, осуществлять строительство и ввод Объекта в эксплуатацию в полном объеме, осуществлять контроль над разработкой проектно-сметной документации и за ходом проектных работ, выполнить своими силами, либо с привлечением подрядных организаций полный комплекс строительных и иных работ, осуществлять технический и надзор за строительством Объекта.

2.1.2. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, не позднее 28.02.2020 г. при условии исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору.

Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку.

2.1.3. Предполагаемый срок ввода объекта в эксплуатацию – 09 января 2020 г.

2.1.4. По требованию Участника долевого строительства информировать его о ходе строительства Объекта.

2.1.5. Предоставить Участнику долевого строительства необходимый пакет документов для оформления права собственности Участника долевого строительства на завершенный строительством Объект недвижимости не позднее фиксированного срока, в случае если Участник долевого строительства оформляет право собственности самостоятельно.

2.1.6. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства – пять лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

2.2. Участник долевого строительства обязан:

2.2.3. Своевременно и в полном объеме уплатить цену Договора и иные выплаты, предусмотренные настоящим Договором.

2.2.4. Принять от Застройщика Объект долевого строительства по акту приема-передачи при условии отсутствия дефектов и недоделок.

3. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

3.1. Участник долевого строительства не имеет права на иные результаты своего долевого участия в инвестировании строительства Объекта, кроме права на приобретение в собственность Объекта

долевого строительства. Застройщик вправе распоряжаться всеми остальными помещениями в объекте по своему усмотрению без согласия Участника долевого строительства. Образовавшиеся в результате проведения Застройщиком комплекса мероприятий по правовому, техническому, организационному и финансовому обеспечению строительства убытки несет Застройщик, в том числе и путем завершения строительства Объекта за счет собственных средств. Денежные средства и иные активы, оставшиеся в распоряжении Застройщика после завершения строительства Объекта, являются вознаграждением Застройщика за проведение им комплекса мероприятий по строительству.

3.2. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный в п. 3.1.2. настоящего Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (при условии отсутствия в нем дефектов и недоделок) Застройщик 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 со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

3.3. Участник долевого строительства не вправе без согласования с Застройщиком изменять планировку Объекта долевого строительства и производить какие-либо работы по отделке и установке внутреннего оборудования до приема Объекта долевого строительства. Все изменения, согласованные Участником долевого строительства с Застройщиком и повлекшие дополнительные расходы у Застройщика, оплачиваются Участником долевого строительства дополнительно. В случае нарушения данного обязательства Застройщик вправе взыскать с участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в проектное состояние.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Ответственность сторон по настоящему Договору определена действующим законодательством РФ.

4.2. Обеспечением обязательств по договору является залог, предусмотренный статьями Федерального закона №214 ФЗ от 30.12.2004г., земельного участка, находящегося в собственности, и строящегося жилого дома.

Способом обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по Объекту строительства расположенному по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Инструментальная, 23-2, является «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства», созданный в соответствии с требованиями 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». Реквизиты ППК "Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства":

Адрес: г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10.

ИНН 7704446429; КПП 770401001

Банковские реквизиты:

р/с 40503810500480000235 в АО «Банк ДОМ.РФ»; к/с 30101810345250000266; БИК 044525266.

4.3. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия, зимний период времени, влияющий на проведение строительных работ, к обстоятельствам непреодолимой силы не относится. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся, в том числе явления стихийного характера, при которых запрещено производить строительномонтажные работы. Наличие таких явлений подтверждается метеосводками.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий договор вступает в силу с момента регистрации и действует до полного и надлежащего исполнения сторонами по Договору своих обязательств.

- 5.2. Просрочка внесения платежа в течение более чем двух месяцев является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения своих обязательств по Договору.
- 5.3. Настоящий договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению сторон.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 6.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны обеими сторонами и оформлены в виде дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью Договора.
- 6.2. В случае возникновения споров и разногласий, стороны по настоящему договору руководствуются действующим законодательством.
- 6.3. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

7. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик: ООО «Палтекс»

Юридический адрес: 347900, Ростовская обл., г. Таганрог,
ул. Инструментальная, 23-2.

ИНН 6154060025 КПП 615401001 ОГРН 1036154004259

р/с 40702810101300006385 к/с 30101810300000000999 БИК 046015999

Филиал Банка ВТБ (ПАО) в г. Ростове-на-Дону

Генеральный директор
Мардахаев П.Б.

Участник долевого строительства:

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве № ___ от ____ г.

План расположения Объекта долевого строительства – квартиры с условным № ___ общей площадью ___ кв. м, расположенной на _-м этаже по адресу: Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Инструментальная, 23-2

(планировка)

Застройщик:

Генеральный директор ООО «Палтекс»

_____ Мардахаев П.Б.

Участник долевого строительства:

_____ ФИО