

# ДОГОВОР № \_\_\_\_\_ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

г. Ростов-на-Дону

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью фирма «Руслан»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**» в лице директора **Дыкань Андрея Анатольевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, \_\_.\_\_.\_\_. года рождения, паспорт: \_\_\_\_\_ серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_.\_\_.\_\_. г. \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_, зарегистрирована по адресу: \_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «**Стороны**», а по отдельности «**Сторона**», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

**1.1.** «Застройщик» обязуется в установленный настоящим «Договором» срок своими силами и/или с привлечением третьих лиц построить (создать) согласно проектно-технической документации **Многokвартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, Первомайский район, ул. Селиванова, 68** (далее по тексту – «**Объект недвижимости**»), на земельном участке площадью 4208 кв.м, кадастровый номер 61:44:0021021:1403 и после получения разрешения на ввод «Объекта недвижимости» в эксплуатацию передать «Участнику» указанный в п.2.1. настоящего «Договора» «**Объект долевого строительства**», а «Участник» 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 «Объекта недвижимости». В обеспечение исполнения обязательств «Застройщика» по настоящему договору с момента государственной регистрации «Договора» у «Участника» считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) «Объект недвижимости», в составе которого будет находиться «Объект долевого строительства» и земельный участок, принадлежащий «Застройщику» на праве собственности.

**1.2.** «Объект недвижимости», указанный в п.1.1. настоящего «Договора» представляет собой Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой. Общая площадь «Объекта недвижимости» - 22 092,4 кв.м., в том числе надземной части - 20 760,7 кв.м., подземной - 1 331,7 кв.м.

Количество этажей – 19, в том числе подземный – 1, технический -1. Назначение помещений: в подземном этаже – подземная автостоянка на 34 м/мест; на 1 этаже - помещения магазинов; на 2 этаже - помещения офисов; с 3-го по 17 этажи – жилое (размещение квартир); на 18 этаже – технический этаж.

Конструктивной схемой «Объекта недвижимости» являются монолитный железобетонный каркас, пространственная устойчивость которого обеспечивается системой колонн, диафрагм и жестких в горизонтальной плоскости (безбалочных) перекрытий и креплением к каркасу. Материал наружных стен – монолитный железобетонный каркас, стены из кирпича. Облицовка цоколя выполняется фасадной плиткой, наружные стены – из кирпича двух цветов. Материал перекрытия – монолитный железобетон.

Класс энергоэффективности – С нормальный. Сейсмостойкость – 6 баллов, грунты - 2 категория.

**1.3.** Строительство «Объекта недвижимости» осуществляется на основании:

- Разрешения на строительство №61-310-866601-2015 от 25 августа 2015г., выдано Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону;

- Свидетельства о государственной регистрации права на земельный участок от 03.10.2014г. серия 61-АИ №228500, выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

**1.4.** «Стороны» подтверждают, что до подписания «Договора» «Участник» ознакомился с содержанием документов, указанных в п.1.3. настоящего «Договора», а также «Застройщик» довел

до сведения «Участника» условия и правила страхования, а также сведения о страховой организации (далее - страховщик), которая осуществляет страхование гражданской ответственности «Застройщика».

1.5. Проектная декларация по «Объекту недвижимости» размещена на сайте: [www.firma-ruslan.ru](http://www.firma-ruslan.ru).

## 2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. «Объект долевого строительства» в «Объекте недвижимости» представляет собой: **Жилое помещение - квартира № \_\_\_\_, расположенная в(о) \_\_ подъезде на \_\_ этаже**, и имеет следующие характеристики:

Приведенная (проектная) площадь – \_\_\_\_\_ кв.м.

Общая (проектная) площадь – \_\_\_\_\_ кв.м.

Количество жилых комнат – \_\_\_\_.

Жилая (проектная) площадь – \_\_\_\_\_ кв.м.

Площадь (проектная) помещений вспомогательного использования: кухня – \_\_\_\_ кв.м., туалет – \_\_\_\_\_ кв.м., ванная – \_\_\_\_ кв.м., прихожая – \_\_\_\_ кв.м.

Площадь (проектная) лоджии/с коэф. 0,5: \_\_\_\_ кв.м./ \_\_\_\_ кв.м.

Площадь (проектная) балкона/с коэф. 0,3: \_\_\_\_ кв.м./ \_\_\_\_ кв.м.

На момент заключения настоящего «Договора», номер подъезда и номер «Объекта долевого строительства» являются предварительными строительными номерами, по окончании завершения строительства «Объекта недвижимости», нумерация может быть изменена.

Для взаиморасчетов по настоящему «Договору» применяется приведенная площадь «Объекта долевого строительства», то есть суммарная площадь всех помещений, в том числе помещений вспомогательного назначения и площади балконов/лоджий с понижающими коэффициентами.

План «Объекта долевого строительства», подлежащего передачи «Участнику» является Приложением №1 к настоящему «Договору».

2.2. Местоположение «Объекта долевого строительства» на плане этажа «Объекта недвижимости» определяется Приложением №2 («План объекта долевого строительства на этаже») к настоящему «Договору».

«Участнику» на момент подписания настоящего «Договора» известно точное фактическое расположение «Объекта долевого строительства» в «Объекте недвижимости», в связи с чем какие-либо возражения у «Участника» отсутствуют.

2.3. Параметры и строительная готовности «Объекта долевого строительства» указаны в Приложении №3 (Параметры и строительная готовность Объекта долевого строительства) к настоящему «Договору».

2.4. Указанные в п. 2.1 настоящего «Договора» величины общей и жилой площади, а также площади лоджий (балконов), помещений вспомогательного использования «Объекта долевого строительства» – соответствуют положению проектной документации на строительство «Объекта недвижимости», но могут из-за конструктивных особенностей процесса строительства отличаться от соответствующих величин площадей «Объекта долевого строительства» по данным органов технической инвентаризации и указанных в техническом и кадастровом паспортах «Объекта долевого строительства».

Указанное расхождение не признается сторонами изменением условий настоящего договора, приведшими к ухудшению качества «Объекта долевого строительства», иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного «Договором» использования, не являются существенными нарушениями требований к качеству «Объекта долевого строительства».

2.5. Окончательные площади и номер «Объекта долевого строительства», номер подъезда расположения «Объекта долевого строительства» определяются после получения разрешения на ввод «Объекта недвижимости» в эксплуатацию по данным технической инвентаризации и будут указаны в Акте приема-передачи. Площадь холодных помещений (лоджий, балконов) указываются с применением понижающих коэффициентов и не включаются в общую площадь «Объекта долевого строительства».

### **3.СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**3.1.** Срок окончания строительства «Объекта недвижимости» и получения «Застройщиком» разрешения на ввод «Объекта недвижимости» в эксплуатацию – не позднее 10 декабря 2019г.

**3.2.** При надлежащем выполнении «Участником» раздела 4 настоящего «Договора», «Застройщик» обязуется передать «Участнику» «Объект долевого строительства» в «Объекте недвижимости» по Акту приема-передачи **в срок** - с 11 декабря 2019г. до 31 декабря 2019г. включительно. Допускается досрочное исполнение «Застройщиком» своих обязательств.

**3.3.** «Застройщик» уведомляет «Участника» не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до начала передачи «Объекта долевого строительства» о завершении строительства «Объекта недвижимости» и о готовности к передаче «Объекта долевого строительства», а также о необходимости принятия «Участником» по Акту приема-передачи «Объекта долевого строительства». Одновременно «Застройщик» предупреждает «Участника» о необходимости принятия «Объекта долевого строительства» и о последствиях бездействия «Участника», предусмотренных п.3.6. настоящего «Договора».

Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному «Участнику» почтовому адресу или вручается «Участнику» лично под расписку.

**3.4.** «Участник» обязан в течение 7 рабочих дней со дня получения уведомления от «Застройщика» осмотреть и принять «Объект долевого строительства». Приемка «Объекта долевого строительства» осуществляется по Акту приема-передачи, подписанному «Застройщиком» и «Участником» (либо представителями с надлежаще оформленными полномочиями).

Одновременно, при передаче «Объекта долевого строительства» и подписании Акта приема-передачи «Объекта долевого строительства» «Застройщик» передает «Участнику» инструкцию по эксплуатации «Объекта долевого строительства», содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы «Объекта долевого строительства» и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**3.5.** В случае обнаружения при осмотре «Объекта долевого строительства» незначительных недостатков строительства, не препятствующих эксплуатации «Объекта долевого строительства» по назначению, «Участник» принимает «Объект долевого строительства» по Акту приема-передачи. При этом «Стороны» составляют дополнительно Акт устранения недостатков с указанием сроков их устранения. В этом случае «Объект долевого участия» считается фактически принятым, «Участник» получает от «Застройщика» ключи от «Объекта долевого строительства» и ему переходит право владения и пользования «Объектом долевого строительства».

**3.6.** При уклонении «Участника» от принятия «Объекта долевого строительства» в предусмотренный п.3.4. настоящего «Договора» срок или при отказе «Участника» от принятия «Объекта долевого строительства», «Застройщик» по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором срока для передачи «Объекта долевого строительства» «Участнику», составляет односторонний Акт о передаче «Объекта долевого строительства». При этом риск случайной гибели «Объекта долевого строительства» признается перешедшим к «Участнику» со дня составления одностороннего Акта о передаче «Объекта долевого строительства».

Указанные меры применяются в случае, если «Застройщик» обладает сведениями о получении «Участником» сообщения в соответствии с п.3.3. настоящего «Договора» либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе «Участника» от его получения или в связи с отсутствием «Участника» по указанному им почтовому адресу.

**3.7.** В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 3.6 настоящего «Договора», «Участник» оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению «Объекта долевого строительства» энергоресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию «Объекта недвижимости» соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения семидневного срока, предназначенного для подписания Акта приема-передачи «Объекта долевого строительства», и до момента составления «Застройщиком» одностороннего Акта о передаче «Объекта долевого строительства». Указанные

в настоящем пункте расходы оплачиваются «Участником» в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования «Застройщиком».

**3.8.** В случае если строительство (создание) «Объекта недвижимости» не может быть завершено в предусмотренный «Договором» срок, «Застройщик» не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить «Участнику» соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего «Договора». Данное уведомление высылается по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному в договоре адресу «Участника» или вручается «Участнику» лично под расписку. Изменение предусмотренного договором срока передачи «Застройщиком» «Объекта долевого строительства» «Участнику» осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

**3.9.** При наличии у «Застройщика» сведений о получении «Участником» уведомления о получении информации и предложения об изменении настоящего «Договора» либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе «Участника» от его получения или в связи с отсутствием «Участника» по указанному им почтовому адресу, если по истечении 20 календарных дней с момента наступления вышеуказанных ситуаций от «Участника» не получен письменный ответ, «Участник» считается надлежащим образом уведомленным. В случае необоснованного отказа от изменений условий настоящего «Договора» или если не получен письменный ответ при надлежащем уведомлении «Участника», «Застройщик» вправе обратиться в суд с требованием об изменении условий настоящего «Договора».

**3.10.** «Застройщик» вправе исполнить обязательство, предусмотренное п.п.3.1.,3.2. настоящего «Договора» досрочно. В этом случае, «Застройщик» обязуется не менее чем за 2 месяца до планируемого срока ввода «Объекта недвижимости» в эксплуатацию, уведомить об этом «Участника», а «Участник» обязуется исполнить свои обязательства в части уплаты, обусловленной настоящим «Договором» цены.

**3.11.** «Застройщик» вправе не передавать (удерживать) «Объект долевого строительства» «Участнику» до момента выполнения «Участником» денежных обязательств, предусмотренных настоящим «Договором».

**3.12.** В обеспечение исполнения обязательств «Застройщика» (залогодателя) по настоящему «Договору» с момента государственной регистрации «Договора» у «Участников» (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) «Объекта недвижимости», в составе которых будут находиться «Объекты долевого строительства», земельный участок, принадлежащий «Застройщику» на праве собственности, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке «Объект недвижимости».

#### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА**

**4.1.** Цена «Договора», подлежащая оплате «Участником» за «Объект долевого строительства» составляет – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

Цена «Договора» рассчитывается путем умножения приведенной площади «Объекта долевого строительства», указанной в п.2.1. настоящего «Договора» на стоимость 1 кв.м. равного \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

**4.2.** «Участник» производит оплату «Застройщику» денежных средств в рублях, после проведения государственной регистрации настоящего «Договора», в соответствии с графиком финансирования, предусмотренном в Приложении № 4 («График финансирования») к настоящему «Договору», являющемуся его неотъемлемой частью, путем внесения денежных средств в кассу или на расчетный счет «Застройщика».

**4.3.** Указанная в п. 4.1 настоящего Договора цена состоит из суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) «Объекта долевого строительства», и денежных средств на оплату услуг «Застройщика» в размере, указанном в п.4.4. и п.4.5. настоящего «Договора» и всех установленных действующим законодательством налогов и сборов.

**4.4.** «Стороны» устанавливают, что в сумму возмещения затрат на строительство (создание) «Объекта долевого строительства» включаются затраты «Застройщика», связанные с приобретением прав на земельный участок, затраты по сносу имеющихся на земельном участке строений, с организацией и выполнением в полном объеме предпроектных, проектных, строительного-монтажных и других, связанных со строительством и сдачей в эксплуатацию «Объекта недвижимости», работ и услуг (в том числе технический и авторский надзор), приобретением всех материалов, необходимых для строительства (создания) «Объекта недвижимости», затраты на строительство всех коммуникаций, инженерных сетей, строений и

сооружений, затраты на благоустройство прилегающей территории, затраты на выполнение природоохранных и иных необходимых мероприятий, предусмотренных проектно-сметной и разрешительной документацией, включая налог на землю. «Застройщик» вправе направлять денежные средства, уплачиваемые «Участником» по настоящему «Договору», на погашение кредитов и займов, использованных на финансирование строительства «Объекта долевого строительства» на всех этапах строительства, а также на уплату процентов за пользование указанными кредитами и займами.

**4.5.** «Стороны» признают, что сумма, которая составит разницу между суммой денежных средств, уплаченной «Участником» «Застройщику», и суммой возмещения затрат на строительство (п. 4.4 «Договора»), по завершению строительства «Объекта долевого строительства», при наличии такой разницы, является оплатой услуг «Застройщика» по строительству (созданию) «Объекта долевого строительства» и является его доходом.

Полученная по окончании строительства экономия (доход) остается в распоряжении «Застройщика». Экономия (доход) определяется «Застройщиком» по факту передачи «Объекта долевого строительства» «Участнику» по Акту приема-передачи как разница между ценой «Договора» и затратами на строительство (создание) «Объекта долевого строительства», указанных в п. 4.4. настоящего «Договора».

**4.6.** Цена Договора и стоимость 1 кв.м. «Объекта долевого строительства», указанные в п. 4.1 настоящего «Договора», являются фиксированными и изменению не подлежат при 100 % оплате.

**4.7.** При первоначальном взносе не менее 50% и уплате «Участником» оставшейся суммы в течении 6 (шести) месяцев с момента заключения настоящего «Договора» цена «Договора» и стоимость 1 кв.м. «Объекта долевого строительства» являются фиксированными и изменению не подлежат.

**4.8.** При первоначальном взносе менее 50% и/или уплате «Участником» оставшейся суммы в срок более 6 (шести) месяцев с момента заключения настоящего «Договора», цена «Договора» и стоимость 1 кв.м. «Объекта долевого строительства» подлежат изменению. При этом окончательная цена «Объекта долевого строительства» рассчитывается из стоимости 1 кв.м., действующей в день окончательного расчета «Участником» по настоящему «Договору». В этом случае «Стороны» обязуются заключить дополнительное соглашение к настоящему «Договору» с указанием окончательной цены «Объекта долевого строительства» в течении 3 (трех) рабочих дней с момента полной оплаты цены «Договора».

**4.9.** Площадь завершенного строительством «Объекта долевого строительства» определяется согласно установленной методике расчета площадей объектов жилищных прав с применением понижающего коэффициента органами, осуществляющими техническую инвентаризацию.

Площадь завершенного строительством «Объекта долевого строительства» при государственной регистрации права собственности определяется с учетом требований ст. 15 ЖК РФ — путем исключения из приведенной площади площадей холодных помещений (балконов, лоджий), с учетом понижающих коэффициентов.

**4.10.** В случае нарушения «Участником» срока и порядка оплаты, установленных п.4.2 настоящего «Договора», «Застройщик» производит увеличение невнесенной денежной суммы, с учетом стоимости 1 кв.м., сложившейся на момент окончательного расчета с «Застройщиком», путем заключения Дополнительного соглашения к настоящему «Договору». В этом случае «Стороны» обязуются заключить дополнительное соглашение в течении 3 (трех) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления от «Застройщика»

**4.11.** При выполнении дополнительных работ, не включенных в Приложение №3 («Параметры и строительная готовность Объекта долевого строительства») к настоящему «Договору», цена, указанная в п.4.1. настоящего договора, подлежит изменению с учетом стоимости выполняемых работ.

**4.12.** Указанная в п.2.1 настоящего «Договора» Приведенная площадь «Объекта долевого строительства» может отличаться от Приведенной площади «Объекта долевого строительства» по данным органов, осуществляющих техническую инвентаризацию и указанную в техническом и кадастровом паспорте, но не более чем на 5 (пять)%. При этом отклонение Приведенной площади «Объекта долевого строительства» от приведенной площади по техническому и кадастровому паспорту является в пределах 5% допустимым и сторонами оспорено в дальнейшем не может.

В случае, если Приведенная площадь «Объекта долевого строительства», указанная в п.2.1 настоящего «Договора», по данным органов, осуществляющих техническую инвентаризацию, уменьшится более чем на 5 %, то «Застройщик» выплачивает «Участнику» разницу, превышающую 5%, исходя из стоимости одного квадратного метра, указанного в п.4.1. настоящего «Договора» в течение 15 рабочих дней со дня получения претензии «Участника».

В случае, если Приведенная площадь «Объекта долевого строительства», указанная в п.2.1 настоящего «Договора», по данным органов, осуществляющих техническую инвентаризацию, увеличится более чем на 5 %, то «Участник» выплачивает «Застройщику» разницу, превышающую 5 %, исходя из стоимости одного квадратного метра, указанного в п.4.1. настоящего «Договора» в течение 15 рабочих дней со дня получения претензии «Застройщика».

Расчет разницы изменения (5%-ное уменьшение/увеличение) Приведенной площади «Объекта долевого строительства», указанной в п.2.1., производится «Сторонами» только на основании данных обмеров органами технической инвентаризации и до подписания Акта приема-передачи «Объекта долевого строительства».

Взаиморасчеты в связи с уточнением окончательной цены «Договора» производятся «Сторонами» до составления Акта приема-передачи на «Объект долевого строительства» и не подлежат применению после проведения государственной регистрации права собственности «Участника» на «Объект долевого строительства».

Разница между фактической приведенной площадью «Объекта долевого строительства», на основании данных обмеров органов, осуществляющих техническую инвентаризацию и общей площадью «Объекта долевого строительства» по результатам государственной регистрации права, в связи с не включением площадей холодного назначения (лоджии, балкона), не является основанием для применения «Сторонами» расчета 5% отклонения.

**4.13.** В случае проведения «Участником» перепланировки, возведения стен, обшивки стен дополнительными тепло- и шумоизоляционными материалами и пр., ведущие к уменьшению площади «Объекта долевого строительства» против площади по результатам обмеров органов технической инвентаризации и указанных в техническом и кадастровом паспорте «Объекта долевого строительства», возврат денежных средств «Участнику» не осуществляется.

## **5. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА И ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ**

**5.1.** Настоящий «Договор» составлен в простой письменной форме и подлежит государственной регистрации в 5-тидневный срок с момента подписания его сторонами.

**5.2.** «Участник» обязуется не позднее, чем в тридцатидневный срок со дня приемки от застройщика «Объекта долевого строительства» и подписания Акта приема-передачи «Объекта долевого строительства» подать в уполномоченный государственный орган все необходимые документы для осуществления государственной регистрации права собственности на «Объект долевого строительства».

**5.3.** Государственная регистрация возникновения права собственности на «Объект долевого строительства» одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество «Объекта недвижимости».

**5.4.** Государственная регистрация настоящего договора, права собственности «Участника» на «Объект долевого строительства», услуги органов технической инвентаризации и кадастрового учета, оформление иных документов, необходимых для регистрации права собственности, осуществляется вне рамок настоящего «Договора» силами и средствами «Участника».

**5.5.** Услуги по оформлению права собственности «Участника» на «Объект долевого строительства», в том числе по содействию в государственной регистрации настоящего «Договора» и права собственности «Участника» могут быть оказаны «Участнику» на основании отдельного договора с «Застройщиком» или на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным «Застройщиком».

## **6. СОДЕРЖАНИЕ И УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТОМ, ЗАВЕРШЕННОМ СТРОИТЕЛЬСТВОМ**

**6.1.** С даты подписания «Участником» Акта приема-передачи «Объекта долевого строительства», а в случаях, предусмотренных действующим законодательством составления «Застройщиком» одностороннего передаточного Акта, бремя содержания «Объекта долевого строительства» в «Объекте недвижимости», обязанность по содержанию общего имущества

«Объекта недвижимости», риск случайной гибели, а также все другие обязанности, возлагаются на «Участника».

**6.2.** «Участник», с момента подписания Акта приема-передачи «Объекта долевого строительства», самостоятельно несет расходы по содержанию «Объекта долевого строительства», в том числе обеспечению «Объекта недвижимости» энергоресурсами, а также расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию «Объекта недвижимости» в соответствии с действующим законодательством. Для этих целей «Участник» обязуется заключить договор на управление, эксплуатацию и содержание с выбранной «Застройщиком» управляющей организацией, открыть для этого лицевой счет в эксплуатирующей организации.

**6.3.** Стороны договорились, что «Участник» соглашается с подбором «Застройщика» формы управления многоквартирным домом и эксплуатирующей организации для приемки и эксплуатации «Объекта недвижимости». «Участник» выражает согласие на заключение в будущем договора на управление и эксплуатацию «Объекта недвижимости» с организацией, предложенной «Застройщиком».

## **7. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

### **7.1. «Застройщик» обязан:**

**7.1.1.** Осуществить комплекс мероприятий, направленных на строительство (создание) и ввод «Объекта недвижимости» в эксплуатацию.

**7.1.2.** По завершении строительства «Объекта недвижимости» и получения разрешения на ввод «Объекта недвижимости» в эксплуатацию передать «Участнику» «Объект долевого строительства», путем подписания Акта приема-передачи в срок, установленный п.3.2. настоящего «Договора».

**7.1.3.** Сообщать «Участнику» по его требованию о ходе выполнения работ по строительству «Объекта недвижимости».

**7.1.4.** На свое усмотрение, без доверенности, вести общие дела, связанные со строительством (созданием) «Объекта недвижимости» и совершать необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами.

### **7.2. «Застройщик» вправе:**

**7.2.1.** Изменить проектную документацию строящегося «Объекта недвижимости», а также произвести изменения в «Объекте недвижимости», в том числе его этажность, цвет наружных стен, без их согласования с «Участником», при условии согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или без такого согласования, если это не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации. О всех изменениях, внесенных в проектную документацию «Застройщик» информирует «Участника» путем публикации внесенных изменений в проектную декларацию. При внесении соответствующих изменений, заключение дополнительного соглашения к настоящему «Договору» не требуется.

**7.2.2.** «Застройщик» вправе передать «Объект долевого строительства» «Участнику» досрочно, после получения разрешения на ввод «Объекта недвижимости» в эксплуатацию.

### **7.3. «Участник» обязан:**

**7.3.1.** Оплатить цену «Объекта долевого строительства» в размере и сроки, установленных п.4.2. настоящего «Договора».

**7.3.2.** Принять «Объект долевого строительства» по Акту приема-передачи в срок не позднее 7 (семи) дней со дня получения письменного уведомления «Застройщика» о готовности «Объекта долевого строительства» к передаче.

**7.3.3.** Уведомить «Застройщика» об изменении своего места проживания, регистрации и паспортных данных в трехдневный срок со дня соответствующих изменений. В противном случае «Застройщик» не несет ответственности за неполучение «Участником» уведомлений и сообщений, предусмотренных настоящим «Договором».

**7.3.4.** В течение 5-ти (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации права собственности на «Объект долевого строительства» предоставить «Застройщику» выписку из ЕГРН, подтверждающую проведение государственной регистрации права собственности.

**7.3.5.** До момента передачи «Застройщиком» «Объекта долевого строительства», не производить без письменного согласия «Застройщика», своими силами и (или) силами третьих лиц, отделочные и иные работы по обустройству «Объекта долевого строительства», перепланировку (переустройство, реконструкцию), в том числе перенос перегородок, дверных проемов, менять места расположения сантехнических приборов, места прохождения

водопроводных и канализационных стояков, а также выполнять иные работы которые меняют физические и/или технические характеристики «Объекта долевого строительства».

**7.3.6.** Самостоятельно нести расходы по оплате:

- государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего «Договора» и регистрацию права собственности на «Объект долевого строительства»,

- изготовлению кадастрового, технического паспорта и технического плана на «Объект долевого строительства»,

- других платежи, которые могут быть необходимы для государственной регистрации настоящего «Договора» и оформления «Объекта долевого строительства» в собственность «Участника», в том числе нотариальных заявлений, согласий, доверенностей.

**7.3.7.** При производстве ремонтно-отделочных работ в «Объекте долевого строительства», не причинять вреда общему имуществу «Объекта недвижимости» (лестничные клетки, холлы, лифты, инженерные коммуникации, подвальное помещение, клумбы, дорожное покрытие и др.), вывозить самостоятельно строительный мусор в специальных мешках.

**7.3.8.** В целях сохранения единого архитектурного решения фасада, не производить работы по изменению фасада «Объекта недвижимости», в том числе остекление балконов (лоджий), установку сплит-систем, не соответствующих проектному решению.

**7.4. «Участник» вправе:**

**7.4.1.** Получать от «Застройщика» всю необходимую для надлежащего исполнения принятых обязательств информацию о ходе строительства «Объекта недвижимости» и знакомиться с документами, связанными с реализацией настоящего «Договора» в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента своего обращения. При этом «Застройщик» обязан предоставить для ознакомления все имеющиеся в его распоряжении запрашиваемые «Участником» документы, связанные с реализацией «Договора».

**7.5.** Заключая настоящий «Договор», «Участник» уведомлен и заранее согласен на последующий раздел/выдел земельного участка под объектом, указанным в 1.1. настоящего «Договора».

**7.6.** Заключая настоящий договор, «Участник» уведомлен и заранее согласен на выдел земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего «Договора», площадью 45-55 кв.м. на котором будет расположена трансформаторная подстанция для обеспечения «Объекта недвижимости» электроэнергией.

**7.7.** Заключая настоящий «Договор», «Участник» дает свое согласие на пользование земельным участком, указанным в п.1.1. «Договора», и элементами благоустройства (площадка для игр детей, площадка для отдыха взрослого населения, проходы, проезды и т.д.) собственникам рядом расположенных многоквартирных жилых домов, а также вновь возводимых рядом многоквартирных жилых домов.

## **8. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

**8.1.** «Стороны» признают, что полученное разрешение на ввод «Объекта недвижимости» в эксплуатацию, удостоверяет факт его создания, подтверждает соответствие «Объекта недвижимости» требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям.

**8.2.** Гарантийный срок для «Объекта долевого строительства», за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав данного «Объекта долевого строительства», составляет 5 (пять) лет со дня получения разрешения на ввод «Объекта недвижимости» в эксплуатацию, при условии, что «Участник» не будет в течение данного срока самовольно без получения установленной разрешительной документации производить перепланировку (переустройство, реконструкцию) «Объекта долевого строительства», изменение внутренних схем тепло-водо-электроснабжения, систем пожаротушения, воздухопроводов и вентиляции.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого «Участнику» «Объекта долевого строительства», составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи «Объекта долевого строительства» в «Объекте недвижимости».

**8.3.** «Застройщик» не несет ответственность за недостатки (дефекты) «Объекта долевого строительства» и/или «Объекта недвижимости», обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого «Объекта долевого строительства»/

«Объекта недвижимости» и/или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации «Объекта долевого строительства»/«Объекта недвижимости» или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим «Участником» или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) «Объекта долевого строительства»/«Объекта недвижимости» возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной «Участнику» инструкцией по эксплуатации «Объекта долевого строительства»/«Объекта недвижимости» правил и условий эффективного и безопасного использования «Объекта долевого строительства»/«Объекта недвижимости», входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**8.4.** При выявлении дефекта (недостатка) в «Объекте долевого строительства» «Участник» обязан направить «Застройщику» соответствующее уведомление. В уведомлении должно содержаться описание выявленного дефекта (недостатка). Наличие дефекта (недостатка), его характер и сроки его исправления устанавливаются двусторонним актом «Застройщика» и «Участника». Устранение недостатков, за исключением недостатков, возникших в случаях, предусмотренных в п.8.3. настоящего «Договора», осуществляется за счет средств «Застройщика».

**8.5.** Гарантии качества и соответствующие этому обязательства «Застройщика» не распространяются:

**8.5.1.** на любые работы, выполненные в «Объекте долевого строительства» самим «Участником» или по его заказу третьими лицами, а также на недостатки, возникшие из-за нарушений «Участником» эксплуатации «Объекта долевого строительства» и «Объекта недвижимости» в целом.

**8.5.2.** в случае нарушения условий «Участником» правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

**8.5.3.** при повреждении «Объекта долевого строительства» или его составных частей в результате механического или химического воздействия (в том числе вследствие аварийной ситуации, возникшей по вине самого «Участника» или третьих лиц).

**8.5.4.** при использовании «Объекта долевого строительства» не по назначению.

**8.5.5.** при нарушении лакокрасочного покрытия окон, лоджий, подоконных досок от воздействия внешних факторов в результате кислотных дождей, выброса различной металлической пыли или других агрессивных веществ от промышленных предприятий, соляной среды, града, грозового разряда и других природных явлений, а также появление царапин и сколов, возникших в процессе эксплуатации.

## **9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**9.1.** «Стороны» несут ответственность при наличии вины за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему «Договору» в соответствии с настоящим «Договором» и Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**9.2.** В случае нарушения установленного «Договором» срока внесения платежа «Участник» уплачивает «Застройщику» неустойку (пени) в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**9.3.** «Застройщик» вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего «Договора», при наступлении следующих условий:

- при систематическом нарушении «Участником» сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца (при оплате цены «Объекта долевого строительства» в предусмотренные настоящим «Договором» периоды),

- просрочке «Участником» внесения платежа в течение более чем два месяца (при оплате цены «Объекта долевого строительства» путем единовременного платежа).

**9.4.** В случае нарушения предусмотренного «Договором» срока передачи «Участнику» «Объекта долевого строительства» «Застройщик» уплачивает «Участнику» неустойку (пени) в

размере одной трехсотой ключевой ставки ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены «Договора» за каждый день просрочки. Если «Участником» является гражданин, предусмотренная в настоящем пункте неустойка (пени) уплачивается «Застройщиком» в двойном размере.

При этом, в случае нарушения предусмотренного настоящим «Договором» срока передачи «Участнику» «Объекта долевого строительства» вследствие уклонения «Участника» от подписания Акта приема-передачи, «Застройщик» освобождается от уплаты «Участнику» неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения «Застройщиком» своих обязательств по настоящему «Договору».

**9.5.** При необоснованном отказе и/или уклонении «Участника» от подписания Акта приема-передачи «Объекта долевого строительства» «Участник» уплачивает «Застройщику» неустойку в размере 0,1% от цены «Договора» за каждый день просрочки.

## **10.ФОРС-МАЖОР**

**10.1.** «Стороны» будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.

**10.2.** К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые «Стороны» не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственности, в частности землетрясение, наводнение, смерч или иное стихийное бедствие, военные действия, постановления органов государственной власти и управления (иные акты) или решения и распоряжения иных государственных органов, забастовки.

**10.3.** «Сторона», для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана в срок не позднее 15 (пятнадцати) дней с момента наступления и прекращения вышеуказанных обстоятельств, уведомить в письменной форме (любыми средствами связи) другую «Сторону» об их наступлении и прекращении.

**10.4.** Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает «Сторону» права ссылаться на вышеуказанные обстоятельства как на основания, освобождающие от ответственности за неисполнение обязательств по «Договору».

**10.5.** С момента наступления форс-мажорных обстоятельств сроки исполнения обязательств по «Договору» отодвигаются на время действия таких обстоятельств.

**10.6.** Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (трех) месяцев, то «Стороны» обязаны встретиться для обсуждения мер по ликвидации последствий. Однако, если «Стороны» не смогут договориться, то каждая из «Сторон» вправе расторгнуть «Договор» в одностороннем порядке при условии урегулирования материальных и финансовых претензий.

## **11.СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ИЗМЕНЕНИЯ К ДОГОВОРУ. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

**11.1.** Настоящий «Договор» вступает в силу со дня его государственной регистрации в органе, осуществляющим государственную регистрацию и действует до полного исполнения «Сторонами» всех принятых на себя обязательств.

Обязательства «Застройщика» считаются исполненными с момента передачи «Участнику» «Объекта долевого строительства».

Обязательства «Участника» считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме цены по настоящему договору и подписании Акта приема-передачи «Объекта долевого строительства».

**11.2.** «Договор» может быть изменен по соглашению сторон. Все изменения оформляются дополнительными соглашениями, которые подписываются «Сторонами» и регистрируются в установленном порядке, и являются неотъемлемой частью настоящего «Договора».

**11.3.** Споры, возникшие при исполнении настоящего «Договора», будут решаться «Сторонами» путем переговоров. При не достижении согласия «Сторонами», каждая из Сторон имеет право передать спор на рассмотрение суда в соответствии с действующим законодательством РФ.

«Сторонами» установлен обязательный претензионный порядок урегулирования споров. Мотивированный ответ на претензию направляется в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты получения претензии.

**11.4.**С момента подписания настоящего «Договора» вся предшествующая переписка между «Сторонами», противоречащая условиям «Договора», утрачивает силу и не может быть использована в случае спора в качестве доказательств или толкования текста «Договора».

**11.5.** В случае, если «Застройщик» надлежащим образом исполняет свои обязательства перед «Участником» и соответствует установленным требованиям к «Застройщику», «Участник» не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего «Договора» во внесудебном порядке

**11.6.**Во всех случаях досрочного расторжения «Договора» «Застройщик» по согласованию «Сторон» производит возврат «Участнику» цену «Договора», в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством.

## **12. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ**

**12.1.** Исполнение обязательств «Застройщика» по передаче «Объекта долевого строительства» «Участнику» по настоящему договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности «Застройщика» за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче «Объекта долевого строительства» путем заключения договора страхования гражданской ответственности «Застройщика» за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче «Объекта долевого строительства» по «Договору» (договор страхования) в пользу выгодоприобретателя – «Участника». Страхование гражданской ответственности «Застройщика» за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче «Объекта долевого строительства» «Участнику» по настоящему договору осуществляется в порядке, установленном п.15.2. Федерального закона от 30.12.2004г. №ФЗ-214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» путем заключения с Обществом с ограниченной ответственностью Страховое общество «ВЕРНА» Генерального договора №280001/16/02481/9319019 от 22.07.2016г. страхования гражданской ответственности «Застройщика» за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче «Объекта долевого строительства» по настоящему «Договору».

**12.2.**Страхование гражданской ответственности «Застройщика» за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче объекта долевого строительства по настоящему «Договору» осуществлено в пользу выгодоприобретателя – «Участника».

**12.3.** Допускается замена выгодоприобретателя, указанного в договоре страхования, другим лицом в случае уступки права требования по «Договору» с уведомлением об этом страховщика в письменной форме.

**12.4.** Действие настоящего «Договора» и обязательства «Сторон» прекращаются с момента выполнения «Сторонами» своих обязательств, предусмотренных настоящим «Договором».

## **13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

**13.1.** Уступка «Участником» прав требования по настоящему «Договору» допускается после оплаты цены «Объекта долевого строительства» в полном объеме с момента государственной регистрации настоящего «Договора» до момента подписания «Сторонами» Акта приема-передачи «Объекта долевого строительства».

**13.2.** Уступка «Участником» прав требования по настоящему «Договору» возможна при наличии письменного согласия «Застройщика». При намерении «Участника» совершить уступку прав требования по настоящему «Договору» он составляет в письменной произвольной форме заявление на имя «Застройщика» с просьбой дать согласие на совершение такой уступки.

После получения вышеуказанного заявления от «Участника» «Застройщик» проводит проверку состояния исполнения «Участником» обязательств по настоящему «Договору», а также работу по сверке платежей, осуществленных «Участником» по настоящему «Договору», и подготовку иных необходимых документов.

**13.3.** Договор уступки прав требования по настоящему «Договору» подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента его государственной регистрации. Расходы, связанные с государственной регистрацией договора уступки, несут «Стороны» договора уступки.

**13.4.** «Застройщик» не несет ответственности по договорам уступки «Участника» с третьими лицами.

**13.5.** «Участник» обязуется в трехдневный срок уведомить «Застройщика» о любых изменениях своих паспортных данных, об изменении фамилии, имени, отчества, семейного положения, места жительства, места регистрации, контактного телефона, утере, замене и порче паспорта и т.п., произошедших в период действия настоящего «Договора».

**13.6.** «Участник» на основании Федерального закона РФ от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» настоящим дает свое согласие на обработку «Застройщиком» (включая получение от «Участника» и/или от любых третьих лиц, с учетом требований действующего законодательства Российской Федерации) персональных данных «Участника», и подтверждает, что давая такое согласие, «Участник» действует своей волей и в своем интересе.

**13.7.** Неотъемлемой частью настоящего «Договора» являются Приложение № 1 – «План Объекта долевого строительства», Приложение №2 – («План Объекта долевого строительства на этаже», «Приложение №3 – «Параметры и строительная готовность Объекта долевого строительства», Приложение № 4 – «График финансирования»,

**13.8.** «Договор» составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для «Застройщика» и «Участника», один экземпляр передается в орган, осуществляющую государственную регистрацию прав.

**13.9.** Во всем, что не урегулировано «Договором», «Стороны» руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

#### **14. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**«ЗАСТРОЙЩИК»:**

**Общество с ограниченной ответственностью фирма «Руслан»**

ИНН 6166013439, КПП 616601001,

ОГРН 1026104023296

Юридический и фактический адрес: 344029 г. Ростов-на-Дону, пр. Сельмаш, 20/51

Р/с 40702810203300000041 в Ростовском филиале ПАО Банка «ФК Открытие»,

К/30101810200000000270, БИК 046027270

Директор \_\_\_\_\_

Дыкань А.А.

**«УЧАСТНИК»:**

Ф.И.О. \_\_\_\_\_

Паспорт \_\_\_\_\_

Выдан: \_\_\_\_\_

Зарегистрирован(а) по адресу: \_\_\_\_\_

Тел. \_\_\_\_\_

Участник: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

**Приложение №1  
к Договору участия в долевом  
строительстве  
№ \_\_\_\_ от \_\_.\_\_. 201\_\_ г.**

**ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Описание объекта:

«Объект недвижимости»: «Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, Первомайский район, ул. Селиванова, 68»,

Количество этажей -19 (в том числе подземный и технический этажи), общая площадь «Объекта недвижимости» -22 092,4 кв.м.;

Материал наружных стен – монолитный железобетонный каркас, стены из кирпича. Облицовка цоколя выполняется фасадной плиткой, наружные стены – из кирпича, поэтажное перекрытие – безбалочное, монолитный железобетон; класс энергоэффективности – «С» - нормальный; сейсмостойкость – 6 баллов.

«Объект долевого строительства»: Жилое помещение - **квартира № \_\_\_\_, расположенная на \_\_-ом этаже, в(о) \_\_-м подъезде,**

Проектная приведенная площадь (с холодными помещениями): \_\_\_\_\_ кв.м.

Проектная общая площадь (без учета холодных помещений): \_\_\_\_\_ кв.м.

Жилая площадь: \_\_\_\_\_ кв.м., Площадь помещений вспомогательного использования: кухня – \_\_\_\_\_ кв.м., туалет – \_\_\_\_\_ кв.м., ванная – \_\_\_\_\_ кв.м., прихожая – \_\_\_\_\_ кв.м.

Лоджия \_\_\_ x 0,5 = \_\_\_\_\_ кв.м., балкон \_\_\_ x 0,3 = \_\_\_\_\_ кв.м.

**«Застройщик»: ООО фирма «Руслан»  
Директор**

**«Участник»:**

\_\_\_\_\_/Дыкань А.А./

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

**Приложение №2  
к Договору участия в долевом  
строительстве  
№ \_\_\_ от \_\_\_\_\_ 2017г.**

**ПЛАН ОБЪЕТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА  
НА ЭТАЖЕ**

**Застройщик»: ООО фирма «Руслан»  
Директор**

\_\_\_\_\_ /Дыкань А.А./

**«Участник»:**

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

**Приложение №3**  
**к Договору участия в долевом**  
**строительстве**  
**№\_\_ от \_\_.\_\_.201\_\_г.**

**ПАРАМЕТРЫ И СТРОИТЕЛЬНАЯ ГОТОВНОСТЬ**

«Объекта долевого строительства» (квартира №\_\_), расположенного по адресу:  
Россия, Ростовская область г. Ростов-на-Дону ул. Селиванова, 68

**Общество с ограниченной ответственностью фирма «Руслан»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**» в лице директора **Дыкань Андрея Анатольевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, \_\_.\_\_.\_\_ года рождения, паспорт: серия \_\_ №\_\_, выдан \_\_.\_\_.\_\_г. \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_-\_\_, зарегистрирован(а) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «**Участник**» именуемая в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «**Стороны**», согласовали, что «Объект долевого строительства», расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону ул. Селиванова, 68, имеет следующую строительную готовность:

1. Строительная готовность «Объекта недвижимости» включает в себя выполнение общестроительных, сантехнических, электромонтажных, вентиляционных работ, монтаж и сдачу лифтов, установку мусоропровода, монтаж систем связи (телевидение, телефон и радио), монтаж систем пожароохранной сигнализации, а также выполнение в полном объеме отделочных работ в местах общего пользования.

2. «Объект долевого строительства» имеет следующую строительную готовность:

**Жилые помещения:**

- А) Стены – из кирпича и пенобетона без штукатурки;*
- Б) Потолки - без отделки;*
- В) Полы – железобетонные перекрытия без выполнения выравнивающей стяжки;*
- Г) Двери – установлена входная металлическая дверь, межкомнатные двери не установлены;*
- Е) окна – установлены оконные блоки из металлопластиковых профилей с однокамерным стеклопакетом без светоотражающих частиц и тонировки, установлены оконные отливы и подоконные доски;*
- Ж) двери, выходящие на лоджию (балкон) – установлены дверные блоки из металлопластиковых профилей с однокамерным стеклопакетом без светоотражающих частиц и тонировки.*

**Лоджия (балкон):**

- А) Стены – без отделки;*
- Б) Полы – без отделки;*
- В) Остекление – витражи из металлопластиковых профилей с однокамерным стеклопакетом без светоотражающих частиц и тонировки.*

**Коммуникации:**

- А) Электроснабжение – с подводкой в квартиру без внутренней разводки;*
- Б) отопление – выполнена разводка отопительной системы с установкой радиаторных обогревателей согласно проекту;*
- В) горячее и холодное водоснабжение – выполнен ввод в квартиру холодной и горячей воды без внутренней разводки с установкой запорных кранов, без приобретения и установки оконечных устройств (смесителей) и подводки к ним;*
- Г) канализация – выполнены канализационные выпуски из квартиры без внутренней разводки и без приобретения, установки и подключения оконечных устройств (ванна, унитаз, умывальник, мойка) и подводки к ним.*

*Д) Устройство слаботочных систем – выполнен ввод в квартиру без внутренней разводки ( без установки телефонов и радио).*

*Е) выполнен ввод в квартиру систем пожароохранной сигнализации, при этом разводку по квартире Дольщик выполняет и оплачивает самостоятельно.*

**Внутренняя отделка «Объекта долевого строительства» (квартиры) выполняется «Участником» самостоятельно.**

**Установка сантехнических приборов, кухонной плитки, сплит-систем в «Объекте долевого строительства» (квартиры) выполняется «Участником» самостоятельно.**

**«Застройщик»:**

**Директор**

\_\_\_\_\_ /Дыкань А.А./

**«Участник»:**

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

Приложение №4  
к Договору участия в долевом  
строительстве  
№ \_\_\_ от \_\_.\_\_.201\_\_г.

**ГРАФИК ФИНАНСИРОВАНИЯ**

Общество с ограниченной ответственностью фирма «Руслан», именуемое в дальнейшем «Застройщик» в лице директора Дыкань Андрея Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, \_\_.\_\_.\_\_ года рождения, паспорт: серия \_\_ № \_\_, выдан \_\_.\_\_.\_\_г. \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_-\_\_, зарегистрирован(а) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «Участник», с другой стороны, согласовали следующий график платежей:

«Участник» обязуется перечислить на расчетный счет или в кассу ООО фирма «Руслан» денежные средства в сумме:

- 1 взнос - \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 коп., в течении 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего «Договора»,
- 2 взнос - \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 коп. в срок до \_\_\_\_\_.

Итого на сумму: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. 00 коп.

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано:

«Оплата за жилое (нежилое) помещение условный номер \_\_\_\_ по договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_ от \_\_.\_\_.201\_\_г.»

«Застройщик»: ООО фирма «Руслан»  
Директор

«Участник»:

\_\_\_\_\_/Дыкань А.А./

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