

ДОГОВОР 1КА – №

о долевом участии в строительстве

г. Ростов-на-Дону

«...» 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЮгСпецСтрой», в лице директора **Хайбулаева Рашида Шамхаловича**, 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. Договор купли-продажи от 21.02.2018 г., право собственности Застройщика зарегистрировано 06.03.2018 г. в Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, номер регистрации: 61:44:0023201:748-61/001/2018-276.

1.2.2. Разрешение на строительство № 61-310-899101-2016, выданного 08 декабря 2016 года Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону. Срок действия разрешения - до - 08 декабря 2022 года.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Застройщик обязуется в установленный настоящим Договором срок своими и (или) с привлеченными силами построить (создать) многоквартирное жилое здание № 1 - I этап строительства (далее по тексту – **«Объект недвижимости»**) по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Первомайский район, ул. 1 Конной Армии, 13в, на земельном участке площадью 6259,00 кв. м с кадастровым номером 61:44:0023201:748 и передать указанный в п. 5.1. настоящего Договора объект долевого строительства в собственность, а Участник долевого строительства обязуется в предусмотренные в настоящем Договоре сроки, размере и порядке уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства в Объекте недвижимости, завершеном строительством, 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: многоквартирное 16-ти этажное жилое здание с помещениями общественного назначения и автостоянкой.

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:

- установка отопительных радиаторов согласно проекту без приборов учёта;
- установка стояков ГВС и ХВС без разводки по квартире, и без приборов учёта;
- разводка электрическая согласно проекту (ввод в квартиру), без выключателей, розеток, приборов учета;
- штукатурка (без ванных комнат и санузлов);
- металлическая входная дверь;
- полы - бетонная плита, стяжка (без ванных комнат и санузлов);
- заполнение оконных проемов и балконных дверей металлопластиковым профилем;

- застекленные лоджии и балконы.

3.3. До момента передачи Застройщиком Участнику долевого строительства объекта долевого строительства по акту приема-передачи, Участник 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 Участником долевого строительства обязанностей, предусмотренных п.п. 3.3., 4.1. настоящего Договора (встречное исполнение – ст. 328 ГК РФ: «Встречным признается исполнение обязательства одной из сторон, которое в соответствии с договором обусловлено исполнением своих обязательств другой стороной»), обязуется подготовить Объект недвижимости, заверченный строительством, к вводу в эксплуатацию не позднее, чем **IV квартал 2019 г.**

3.5. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

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 Участника долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется исполнить свои обязательства в части уплаты, обусловленной ценой Договора.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА.

4.1. Для приобретения права требовать от Застройщика передачи объекта долевого строительства, заверщенного строительством, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику денежную сумму в размере (..... тысяч) **рублей 00 копеек** (далее по тексту – «Цена договора») путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в течении трех рабочих дней после регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области, но не позднее 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. (п.п. 5.1 настоящего Договора) с учетом площадей холодных помещений (лоджии) с $K=1$ и стоимости одного метра квадратного исходя из фактической общей площади объекта долевого строительства, выраженной суммой (.....) **рубля (.....) копеек**. Указанная в данном пункте стоимость одного квадратного метра общей площади объекта долевого строительства изменению не подлежит.

Цена договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика (ст. 18 ФЗ № 214).

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.

Площадь завершеного строительством объекта долевого строительства при государственной регистрации определяется в Свидетельстве о государственной регистрации права собственности с учетом требований ст. 15 ЖК РФ – путем исключения площадей холодных помещений.

Приведенная методика исчисления площади завершеного строительством объекта долевого строительства не служит основанием для пересмотра, перерасчета и изменения цены договора, исчисленной в соответствии с п. 4.1., 4.2. Договора.

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

5. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ.

5.1. Объект долевого строительства в соответствии с проектной декларацией представляет собой: жилое помещение - **квартира №: ...-комнатная.**

5.1.1. Основные характеристики квартиры в соответствии с проектной документацией:

а) этаж – 16, подъезд – 1,

- б) общая площадь, включая площадь вспомогательных и холодных помещений (лоджий с $K=1$) – ___ кв. м;
- в) общая площадь, включая площадь вспомогательных и холодных помещений (лоджии $K=0,5$) – ___ кв. м;
- г) количество лоджий – ___;
- д) площадь лоджии ($K=1$) – ___ кв. м, ($K=0,5$) – ___ кв. м;
- е) количество комнат – 1 – ___ кв. м.;
- з) площадь каждого из вспомогательных помещений:
Кухня – ___ кв.м.;
- Сан. узел (___) – ___ кв. м;
- Прихожая – ___ кв. м.

Общая площадь жилого здания – 23728,85 кв. м, общая площадь квартир – 13961,03 кв. м, количество квартир – 322.

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

Материал перекрытий – железобетон.

Класс энергетической эффективности – «В».

Сейсмостойкость здания – 6 баллов.».

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

5.3. В случае, если по окончании строительства, фактическая площадь квартиры, с учетом площади внутриквартирных перегородок, лоджии/лоджий, балкона/балконов, 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 квартиры, с учетом площади внутриквартирных перегородок, лоджии/лоджий, балкона/балконов, в соответствии с обмером специализированной организации, имеющей право на осуществление такого вида деятельности, будет меньше проектной, более чем на 3%, то Участнику долевого строительства возвращается разница в течение 10 (Десяти) банковских дней после предоставления Участником долевого строительства реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

Перерасчет цены, уплаченной по договору (п.п. 4.1.), производится исходя из стоимости 1 кв. м, определенной в п. 4.2. Договора. Окончательный взаимозачет производится сторонами до подписания акта приема-передачи квартиры.

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 **30 (тридцати) 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 Квартиру 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.

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 Квартиру по акту приема-передачи в порядке, установленном настоящим Договором.

8.4. После передачи Квартиры Участнику долевого строительства по акту приема-передачи, Участник долевого строительства обязан нести расходы по содержанию Квартиры, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в жилом доме, в котором располагается Квартира, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию жилого дома, в котором располагается Квартира, придомовой территории, а так же заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном жилом доме.

8.5. Уклонение Участника долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию многоквартирного дома и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате, всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией жилого дома соразмерно площади Квартиры и соответствующей доли общего имущества в жилом доме.

8.6. В случае заключения договора уступки прав требования на Объект долевого строительства письменно уведомить Застройщика о государственной регистрации договора уступки, путем направления заказным письмом с уведомлением о вручении либо представления документа непосредственно в офис Застройщика оригинала договора уступки в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента его государственной регистрации. В период действия Кредитного договора, до полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по нему, уступка Участником долевого строительства прав и обязанностей по настоящему Договору возможна лишь при условии получения предварительного письменного согласия Кредитора, при этом Кредитор сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства уведомить Кредитора обо всех изменениях, вносимых в Договор участия в долевом строительстве, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Кредитора соответствующего письма с уведомлением о вручении.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

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

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

В случае расторжения настоящего договора Участник долевого строительства утрачивает право на получение Квартиры в собственность.

Сторона, намеренная расторгнуть настоящий договор обязана письменно уведомить об этом другую сторону и Банк в соответствии с требованиями действующего законодательства.

В случае расторжения настоящего договора возврат Участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных по настоящему договору, производится через Банк в соответствии с положениями действующего законодательства РФ.

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

10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВЫПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ.

10.1. В соответствии с п. 1 ст. 13 ФЗ № 214–ФЗ с момента государственной регистрации настоящего Договора у участников долевого строительства Объекта недвижимости (залогодержателей) считаются находящимися в залоге земельный участок для строительства Объекта недвижимости (п. 1.2.1. Договора), в составе которого находятся объекты долевого строительства, и строящийся на этом земельном участке Объект недвижимости.

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

Руководствуясь ст.10 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» размер обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд составляет 1,2% от согласованной сторонами цены каждого договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения.

10.3. Средства компенсационного фонда со счета компенсационного фонда используются:

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

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

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

11. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.

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

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

В случае уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве такая уступка совершается согласно требованиям Действующего законодательства Российской Федерации (подлежит государственной регистрации) и осуществляется при условии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Участником долевого строительства (Заемщиком Банка). В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Заемщика полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

11.3. Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика за 15 дней о своем намерении произвести возмездное отчуждение прав, принадлежащих ему на основании настоящего Договора, с указанием условий их отчуждения.

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

11.5. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет **5 (пять) лет** со дня ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости при условии, что Участник долевого строительства не будет в течение данного срока самовольно производить перепланировку помещений, изменение внутренних схем тепло-водо-электроснабжения, систем пожаротушения, воздухоотводов и вентиляции. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

11.6. Участник долевого строительства обязуется за 30 дней до момента ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию передать Застройщику необходимую денежную сумму для приобретения комплекта оборудования: узла учета электрической энергии; теплового счетчика.

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 данных (изменение фамилии, семейного положения, места жительства, утере, замене и порче паспорта, свидетельства о рождении 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 пяти экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр – для регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РО, три экземпляра для Застройщика, один - для Участника долевого строительства.

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

Застройщик: ООО «ЮгСпецСтрой»

ИНН: 6162073331, ОГРН: 1166196097616, ОКПО: 04521457, КПП: 616101001, зарегистрировано 16.11.2016 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 23 по Ростовской области территориальный участок 6161 по Ворошиловскому р-ну г. Ростова-на-Дону, юридический адрес: 344013, г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, пр. Космонавтов, 32 «В»/ 21 «В», р/сч 40702810200300006396 в филиале банка ПАО «ВТБ» г. Ростове-на-Дону, к/сч. 30101810300000000999, БИК 046015999, в лице директора гр. Хайбулаева Рашида Шамхаловича, 14.03.1987 года рождения, место рождения: гор. Ростов-на-Дону, паспорт серия 6015 № 769373, выдан 02.07.2015 г. Отделом УФМС России по Ростовской обл. в Ворошиловском р-не города Ростова-на-Дону, код подразделения: 610-009, действующего на основании Устава.

/ Хайбулаев Р.Ш./

«Участник долевого строительства.....

..... года рождения, место рождения: гор. Ростов-на-Дону, паспорт гражданина РФ, выдан г. Отделом УФМС России по Ростовской обл. в Первомайском р-не города Ростова-на-Дону, к/п:, зарегистрированный по адресу:

/...../