ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

г. Ростов-на-Дону «___» _____ 20___ года

Акционерное общество «Желдорипотека», ИНН 7708155798, зарегистрированное Решением Московской регистрационной палаты от 19.02.2001 года, свидетельство о государственной регистрации № 001.361.122, внесенное в единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027739623988, Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 01.07.2002 г. серия 77 № 007397762 от 26.11.2002 г., выданное Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице исполняющего обязанности директора филиала в городе Самара Радченко Александра Валерьевича, действующего на основании Доверенности от 06.11.2018 года, удостоверенной Горбенко Сергеем Тарасовичем, временно исполняющим обязанности нотариуса г. Москвы Арсеевой Ольги Владимировны и зарегистрированной в реестре за №77/865-н/77-2018-11-778, с одной стороны, и

Гражданин (ка) РФ _____, «____»_____ года рождения, место рождения: _____, паспорт: серия ____ номер _____, выдан _____, «___»_____ года, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: г. _____, именуемый (ая) в дальнейшем **«Участник»,** с другой стороны,

далее совместно именуемые в тексте настоящего договора «**Стороны**»,

заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. По настоящему договору Участник обязуется принять участие в долевом строительстве **Многоквартирного жилого дома с подземной автостоянкой по строительному адресу: 344011, г. Ростов-на-Дону, ул. Черепахина, д. 212**, далее именуемого «Объект», произведя оплату в объеме, на условиях и в сроки, установленные настоящим договором, а Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Участнику расположенное в Объекте жилое помещение в соответствии с характеристиками, указанными в **Приложении №1** к настоящему договору, далее именуемое **«Квартира».**

1.2. При заключении настоящего договора Стороны руководствуются Гражданским Кодексом РФ, Федеральным законом РФ от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и констатируют, что:

- Застройщику в соответствии со Свидетельством о государственной регистрации права № 426827 от «16» февраля 2016г., выданному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.05.2009г. сделана запись регистрации №61-61-01/313/2009-129, предоставлен для строительства Объекта земельный участок, расположенный по адресу: 344011, Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Черепахина, 212, с кадастровым номером 61:44:0000000:1160, именуемый в дальнейшем «Земельный участок»;

- Проектная декларация по строительству многоквартирного жилого дома с подземной автостоянкой, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Октябрьский район, ул. Черепахина, 212 от «01» декабря 2015, размещенная в сети Интернет на сайте Застройщика по адресу www.zdi.ru включает в себя информацию о Застройщике и Объекте в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

- Застройщиком получено заключение экспертизы о соответствии Застройщика и проектной декларации, указанной в предыдущем абзаце, требованиям Федерального закона РФ от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.3. С момента государственной регистрации настоящего договора право собственности на Земельный участок и строящийся Объект считаются находящимися в залоге у Участника в обеспечение исполнения обязательств Застройщика.

С даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, строительство которого было осуществлено с привлечением денежных средств Участника, до даты передачи Квартиры по акту приёма-передачи, Квартира считается находящейся в залоге у Участника.

1.4. Право собственности Участника на Квартиру возникает с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

1.5. Обязательство Застройщика по настоящему договору дополнительно обеспечивается Договором страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № ГОЗ-248-8712/18/ЛК-____ от _____г., заключенного с Обществом с ограниченной ответственностью «Страховая компания «РЕСПЕКТ».

1.6. Участник подтверждает, что на момент подписания настоящего договора он ознакомлен с условиями страхования ответственности (обязательства) Застройщика по настоящему договору и сведениями о страховщике и претензий к указанным условиям и сведениям не имеет.

2. Источник участия в долевом строительстве

2.1. Квартира приобретается Участником на условиях настоящего договора за счет собственных средств.

3. Размер участия в долевом строительстве и порядок расчетов между Сторонами

3.1. Общая сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником Застройщику для строительства Объекта составляет **_____,_____ (_____) рублей 00 копеек.**

Указанная сумма определена Сторонами из расчета **_____ (_____) рублей** за 1 (один) квадратный метр общей площади Квартиры по проекту (с учетом площади балконов (лоджий) с понижающим коэффициентом).

3.2. Денежная сумма в размере **_____,_____ (____) рублей 00 копеек** уплачивается Участником не ранее даты государственной регистрации настоящего договора, но в срок **не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего договора,** способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

3.3. Факт надлежащего исполнения Участником обязательства по уплате суммы, указанной в п.3.2 настоящего договора, подтверждается соответствующими платежными документами.

3.4. Расчетный счет Застройщика указан в ст. 9 настоящего договора.

3.5. В случае увеличения или уменьшения фактических размеров площади Квартиры, в том числе за счет площади балкона (лоджии), по данным технической инвентаризации против размеров проектной площади Квартиры, указанной в Приложении №1 к настоящему договору, Участник производит дополнительную оплату по настоящему договору, либо Застройщик возвращает часть денежных средств, полученных от Участника по настоящему договору.

Допустимое изменение фактических размеров площади Квартиры против размеров проектной площади Квартиры, указанной в Приложении №1 к настоящему договору, составляет не более 5 % (пяти процентов) от проектной площади Квартиры.

Размер суммы доплаты или возврата определяется исходя из стоимости 1 квадратного метра общей площади Квартиры, указанной в п.3.1. настоящего договора

Дополнительная оплата производится Участником в течение десяти рабочих дней с момента уведомления его Застройщиком о необходимости произвести доплату.

Возврат денежных средств производится Застройщиком путем их перечисления на текущий счет Участника, указанный в письменном извещении, которое должно быть направлено Участником Застройщику в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента уведомления его Застройщиком о

необходимости произвести возврат.

3.6. В случае, если по окончании строительства у Застройщика образовалась положительная разница между суммой денежных средств, полученных от Участника и фактическими затратами на строительство, причитающимися на площадь, передаваемую Участнику по настоящему договору, эта сумма является вознаграждением Застройщика за оказываемые услуги по исполнению настоящего договора.

Вознаграждение за услуги Застройщика по настоящему договору, в том числе, включает в себя расходы по страхованию гражданской ответственности Застройщика.

4. Обязанности Сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Использовать денежные средства, полученные от Участника, по целевому назначению - для строительства Объекта.

4.1.2. Передать Участнику Квартиру в срок не позднее "30" июня 2019 года в порядке и на условиях, указанных в подп. 4.1.3 настоящего договора.

4.1.3. В срок, указанный в подп. 4.1.2 настоящего договора, при условии надлежащего исполнения Участником обязательств по оплате, в том числе предусмотренных п.3.5. настоящего договора, передать Участнику Квартиру по акту приема-передачи.

Застройщик не менее чем за месяц до момента передачи Квартиры обязан направить Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Статье 9 настоящего договора почтовому адресу или вручено Участнику лично под расписку. Участник, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к ее принятию в срок, указанный в сообщении Застройщика.

Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры Участнику.

4.1.4. Не позднее 10 рабочих дней с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать полученное разрешение в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

4.1.5. Предоставлять Участнику по письменному требованию последнего информацию в соответствии с действующим законодательством.

4.1.6. В случае явной невозможности завершения строительства Объекта в срок указанный в пункте 4.1.2. настоящего договора, не позднее, чем за два месяца до истечения этого срока, направить в адрес Участника предложение изменить настоящий договор в части увеличения срока, установленного в пункте 4.1.2 настоящего договора.

4.2. Участник обязуется:

4.2.1. Принять участие в долевом строительстве Объекта и производить оплату в соответствии с пунктами 3.1 – 3.5 настоящего договора.

4.2.2. После окончания строительства Объекта принять Квартиру по акту приема-передачи в срок, установленный законом.

4.2.3. После приемки Квартиры по акту приема-передачи совершить все необходимые действия для государственной регистрации права собственности на Квартиру либо предоставить Застройщику все необходимые полномочия для осуществления регистрационных действий по Квартире, выдав соответствующую доверенность.

4.2.4. Нести расходы по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности на Квартиру, расходы по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего договора, расходы по получению всех необходимых справок и документов, необходимых для такой регистрации, а также возместить Застройщику расходы по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего договора.

Государственная пошлина за государственную регистрацию настоящего договора уплачивается Участником самостоятельно в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

Расходы Застройщика по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего договора возмещаются Участником путём внесения соответствующей суммы на расчётный счёт Застройщика в течение 15 (пятнадцать) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

4.2.5. Нести бремя содержания и риски случайной гибели или порчи Квартиры, а также общего имущества в Объекте с момента получения Квартиры по акту приема-передачи независимо от наличия или отсутствия у него зарегистрированного права собственности на Квартиру. С этого же момента Участник обязан осуществлять платежи организациям, предоставляющим по Объекту коммунальные и эксплуатационные услуги (в силу их фактического потребления).

Непринятие Участником Квартиры в срок, установленный п.4.2.2. настоящего договора, не освобождает Участника от обязанности по оплате технического обслуживания Квартиры, общего имущества в Объекте и коммунальных услуг.

Если непринятие (уклонение от принятия) Участником квартиры в срок, установленный п.4.2.2 договора, повлекло за собой просрочку в передаче Квартиры, бремя содержания и риски случайной гибели или порчи Квартиры, а также общего имущества в Объекте признаются перешедшими к Участнику в момент, когда передача Квартиры должна была состояться.

5. Ответственность Сторон

5.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. При нарушении Участником сроков внесения денежных средств, предусмотренных настоящим договором, он уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России на день исполнения обязательства от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.3. При нарушении Застройщиком сроков передачи Квартиры по акту приема-передачи Застройщик уплачивает Участнику неустойку в размере 1/150 ставки рефинансирования Банка России от суммы внесенных Участником денежных средств за каждый день просрочки.

5.4. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, иные события, не подлежащие контролю Сторон, освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по настоящему договору.

5.5. В случае нарушения Участником срока передачи Квартиры, указанного в п.4.2.2 настоящего договора, 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.

5.6 Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры или входящих в ее 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) Квартиры возникли вследствие нарушения правил и условий эффективного и безопасного использования Квартиры, входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6. Действие Договора, его изменение и прекращение

6.1. Настоящий договор **вступает в силу с момента его государственной регистрации** в органе, осуществляющем государственную регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.2. Участник обязан совершить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего договора в течение 10 рабочих дней с момента его подписания.

Расходы по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего договора Стороны несут в равных долях в соответствии с действующим законодательством.

6.3. Настоящий договор прекращается с момента надлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору либо в иных случаях, предусмотренных законом или настоящим договором.

6.4. Расторжение настоящего договора допускается при наличии оснований, предусмотренных законом либо настоящим договором, либо по соглашению Сторон.

6.5. В случае нарушения Участником срока осуществления платежа, указанного в п. 3.2 настоящего договора, более чем на 2 (два) месяца (просрочка платежа) Застройщик вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке:

- до расторжения настоящего договора Застройщик обязан направить Участнику письменное предупреждение о необходимости погашения им задолженности по уплате денежной суммы, указанной в п. 3.1 настоящего договора и о последствиях неисполнения такого требования. Указанное письменное предупреждение может быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Статье 9 настоящего договора адресу Участника или вручено Участнику лично под расписку;

- не ранее чем через 30 (тридцать) дней после направления (вручения) Участнику указанного выше письменного предупреждения, при неисполнении Участником указанного в нем требования, Застройщик вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке посредством направления Участнику соответствующего письменного уведомления по почте заказным письмом с описью вложения. В этом случае настоящий договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком Участнику такого уведомления.

6.6. В случае расторжения настоящего договора возврат суммы уплаченных Участником в рублях денежных средств осуществляется Застройщиком путем их перечисления на текущий счет Участника, указанный в письменном извещении, которое должно быть направлено Участником Застройщику не позднее чем за 10 (Десять) рабочих дней до момента расторжения настоящего договора.

6.7. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации.

6.8. Путем подписания настоящего договора Участник в соответствии со ст. 11.2 Земельного кодекса РФ дает письменное согласие Застройщику:

- на образование земельных участков с характеристиками, указанными в кадастровых паспортах образуемых земельных участков при разделе (объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельного участка) Земельного участка, указанного в п. 1.2 настоящего договора;

- на межевание, постановку на кадастровый учет и снятие с кадастрового учета указанных выше в настоящем пункте земельных участков;

- на прекращение залога Земельного участка, указанного в п. 1.2 Договора, и возникновение залога образованного земельного участка (участков), на котором осуществляется строительство Объекта.

7. Качество Квартиры. Гарантия качества

7.1. Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Участнику по настоящему договору, должно соответствовать проектно-сметной документации на Объект, СНиПам и иным обязательным требованиям в области строительства.

7.2. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, а также общее имущество многоквартирного жилого дома, которое принадлежит собственнику помещения в соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации на праве общей долевой собственности, составляет 5 лет с момента подписания акта приема-передачи Квартиры. Участник вправе предъявить Застройщику требования по устранению скрытых недостатков Квартиры, которые не могли быть выявлены при ее приемке по акту приема-передачи, в случае обнаружения таких недостатков в пределах гарантийного срока.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику Квартиры, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Квартир по акту приема-передачи.

7.3. В случае, если Объект построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий настоящего

договора и (или) обязательных требований действующего законодательства РФ, которые привели к ухудшению качества Квартиры или к возникновению иных недостатков, которые делают Квартиру непригодной для предусмотренного настоящим договором использования, после выявления указанных недостатков, способ устранения этих недостатков определяется посредством его выбора из способов, предусмотренных п. 2 ст. 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8. Заключительные положения

8.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Обо всех изменениях в платежных почтовых и других реквизитах стороны обязаны письменно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам до получения уведомления об их изменениях, считаются исполненными надлежащим образом в исполнение обязательств.

8.3. Все споры, которые могут возникнуть по настоящему договору или в связи с его исполнением, разрешаются Сторонами путем переговоров и с соблюдением досудебного (претензионного) порядка его урегулирования. До направления искового заявления в суд предъявление претензии другой стороне является обязательным.

Если спорные вопросы в досудебном порядке не урегулированы, спор передается на разрешение в суд. Участник вправе выбрать место разрешения спора в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры Участнику. Юридически значимые сообщения Застройщика влекут для Участника гражданско-правовые последствия с даты подписания Застройщиком указанных сообщений, если иное не указано в самих сообщениях.

8.5. Наименования статей настоящего договора приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий договора. При толковании и применении условий настоящего договора его положения являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

8.6. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

9. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик:
АО «Желдорипотека» 107174, г. Москва, ул. Новая Басманная, д.2
ИНН 7708155798 КПП 774501001
Филиал АО «Желдорипотека» в г. Самара,
адрес: 443001, г. Самара, ул. Садовая, 280, телефон для связи: (846) 270-64-69
ИНН/КПП 7708155798/631543001
Реквизиты АО «Желдорипотека»:
р/сч 40502810003800000030 в филиале Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве
БИК 044525187, корр. счет 30101810700000000187

Участник:
____ФИО_____, _____ года рождения, место рождения:_____, паспорт: серия _____ номер _____, выдан _____, «___»_____ года, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу:_____
тел._____

Участник:

От Застройщика:

_____ /Радченко А.В./
М.П.

_____ /_____/

Приложение №1
к Договору № ___ от «___» _____ 20____г.
участия в долевом строительстве

Характеристика квартиры

1. Вид объекта долевого строительства: Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой;
2. Количество этажей - 20; Количество подземных этажей – 1.
3. Общая площадь объекта долевого строительства: общая площадь многоквартирного жилого дома - 10 154,40 кв.м.;
4. Местонахождение Объекта * (строительный адрес): 344011, г. Ростов-на-Дону, ул. Черепахина, д. 212;
5. Назначение объекта долевого строительства – жилое помещение;
6. Тип Квартиры (количество комнат): ____ - комнатная;
7. Общая площадь Квартиры* (без учета балкона / лоджии) по проекту: ___,_____ кв.м.;
8. Площадь Квартиры*: общая площадь квартиры по проекту с учетом площади балкона / лоджии
9. с понижающим коэффициентом (0,3 / 0,5 соответственно): ___,____ кв.м.;
10. Площадь комнат –
11. Площадь помещений вспомогательного использования -
12. Расположение Квартиры в Объекте*: подъезд (секция) - 1, этаж - __, условный (проектный) № _____

ПЛАНИРОВКА

13. Описание отделки и оборудования Квартиры:

Общие характеристики Объекта	
Конструктивная схема	Железобетонный связевый каркас, состоящий из монолитных колонн и стен, соединенных монолитными перекрытиями
Поэтажные перекрытия	Монолитные железобетонные толщиной 200мм
Наружные стены	Многослойные с утеплителем и облицовкой кирпичом
Внутренние стены квартир	Предусмотрена свободная планировка
Крыша, кровля	Плоская с внутренним водостоком
Лестницы	Монолитные железобетонные толщиной 200мм
Класс энергоэффективности	«С»
Сейсмостойкость	До 6 баллов
Отделка квартир	
Комната, прихожая, коридор	
Пол	Без стяжки
Стены	Без штукатурки
Потолок	Без отделки
Санузел	
Пол	Цементно-песчаная стяжка
Потолок	Без отделки
Сантехническое оборудование, приборы	Сантехническое оборудование и приборы не устанавливаются
Кухня	
Пол	Без стяжки
Стены	Без штукатурки
Потолок	Без отделки
Мойка, приборы	Сантехническое оборудование и приборы не устанавливаются
Электроплита	Не устанавливается
Благоустройство	
Элементы благоустройства	Предусмотрены площадки различного назначения, озеленение, проезды, тротуары

*****Общая площадь Квартиры, адрес и номер подлежат уточнению в соответствии с данными технической инвентаризации Объекта.

От Застройщика:

_____ /Радченко А.В. /

М.П.

Участник:

_____ /_____./