

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ №Ю _____

гор. Ростов-на-Дону

« » _____ 20 ____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «СтройГрад», ОГРН 1156196031628, ИНН 6166084415, КПП 616601001, юридический адрес: 344029, г. Ростов-на-Дону, ул. 1-й Конной Армии, 23/10, оф. 20, 21, в лице генерального директора Велиляева Кирилла Валерьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и **Гражданин(ка) РФ ФИО,** _____ года рождения, место рождения _____, пол _____, паспорт _____, выдан _____ года, код подразделения _____, зарегистрированный(ая) по адресу _____, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, заключили в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее по тексту - федеральный закон №214) настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по ул. Сержантова-ул. 1-й Конной Армии в г. Ростове-на-Дону. 2 этап, расположенный по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Первомайский район, ул. Сержантова, 9/27 (далее – «Объект») и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать указанную в п.п. 4.1.-4.3. настоящего Договора часть Объекта, завершеного строительством (далее по тексту – «Доля») Участнику долевого строительства в собственность, а Участник долевого строительства обязуется в предусмотренном настоящим Договором размере, сроке и порядке осуществить инвестирование строительства Объекта и принять свою Долю в Объекте, завершеном строительством Объекта при наличии Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Технические характеристики Объекта в соответствии с проектной документацией:

- 1) материал наружных стен: наружный слой — кирпичный лицевой керамический; внутренний слой — газобетонные блоки автоклавного твердения;
- 2) материал поэтажных перекрытий — монолитный железобетон;
- 3) класс энергоэффективности — «В»;
- 4) сейсмостойкость — расчет сейсмостойкости в соответствии с требованиями СП 14.13330.2014 не требуется, сейсмичность площадки — 6 баллов;

1.2. Застройщик осуществляет строительство указанного Объекта на основании Разрешения на строительство № 61-310-873001-2015 от 20.11.2015 года, выданного Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону, на земельном участке площадью 3 184 кв.м., с кадастровым номером **61:44:0021006:21**, расположенном по адресу: Ростовская область, гор. Ростов-на-Дону, Первомайский район, ул. Сержантова, 9/27, принадлежащем Застройщику на праве аренды на основании договора аренды земельного участка № 34487 от 04.03.2013, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 06.11.2015 г. сделана запись регистрации № 61-61/001-61/001/150/2015-6442 и дополнительного соглашения № 3 от 21.07.2016 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29.07.2016 г. сделана запись регистрации № 61-61/043-61/001/039/2016-1743/1.

1.3. Застройщик гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц Объекта долевого строительства на дату заключения Договора участия в долевом строительстве.

2. СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТА.

2.1. Застройщик обязуется выполнить (своими силами и (или) за свой счет, но силами третьих лиц, имеющих соответствующие допуски) действия, необходимые для строительства Объекта, включая предоставление проектной документации, материалов и оборудования, выполнения строительно-монтажных и иных работ, а также совершения действий по получению разрешения на ввод Объекта, завершеного строительством, в эксплуатацию.

2.2. Обязанность по строительству Объекта считается выполненной Застройщиком надлежаще при вводе в эксплуатацию Объекта, завершеного строительством, включая, соответственно, и Долю

Участник долевого строительства : _____

Участника в долевом строительстве в Объекте, не менее, чем в состоянии строительной готовности, а именно при наличии: входной двери, металлопластикового остекления, в том числе балконов и/или лоджий, ввода электрической сети в квартиру, подключённого к прибору учёта электроэнергии, подводов в квартиру холодного и горячего водоснабжения с запорными вентилями и приборами учёта потребления горячей и холодной воды, системы отопления со скрытой разводкой труб по полу (в стяжке) с установленными теплосчётчиком и биметаллическими радиаторами отопления, межкомнатных перегородок из газобетонных блоков в комнатах и кирпичных перегородок в санузле, цементно-песчаной стяжки в квартире (за исключением балконов и лоджий) с гидроизоляцией пола в санузле и ванной комнате. Застройщик не выполняет следующие работы: не оштукатуривает потолки, наружные и внутренние стены квартиры, стены санузлов и ванных комнат, не производит оборудования кухонь, санузлов и ванных комнат, не производит разводки по квартире электрической сети.

2.3. До момента передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Доли последнего в Объекте, завершённом строительством (п. 4.1. настоящего Договора) Участник долевого строительства не вправе без письменного согласия Застройщика производить (своими силами и (или) силами третьих лиц) на Объекте, включая Долю Участника долевого строительства в Объекте, какие-либо работы.

2.4. Застройщик обязуется ввести Объект в эксплуатацию не позднее **20 июля 2021г.**

2.5. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный п. 2.4. настоящего Договора 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 Участнику долевого строительства его Доли в Объекте осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА.

3.1. Для приобретения права требовать от Застройщика передачи Доли Участника долевого строительства в Объекте, завершённом строительством, Участник долевого строительства обязуется осуществить инвестирование строительства Объекта путем уплаты Застройщику денежной суммы (далее по тексту - Цена договора»).

3.2. Цена договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства, изменению не подлежит, составляет '_____' _____, __ (_____) рублей 00 копеек рассчитанной исходя из стоимости 1 (одного) метра квадратного квартиры – _____ (_____) рублей __ копеек, площадь рассчитана в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр и включает в себя:

- сумму инвестирования за квартиру, указанную в п. 4.1. настоящего договора, без учёта балконов, лоджий, террас, веранд;
- сумму инвестирования за балконы, лоджии, террасы, веранды, указанные в п. 4.1. настоящего договора, включенные в продаваемую площадь с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти;
- сумму денежных средств на оплату затрат на строительство Объекта, пропорционально стоимости Квартиры, рассчитанной исходя из общей приведенной площади жилого помещения, и денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере, указанном в п. 3.2.1. и п. 3.2.2. Договора и всех установленных действующим законодательством налогов и сборов, отчислений (взносов) Застройщика в компенсационный фонд, услуг Застройщика при строительстве Объекта;
- указанная в этом пункте Договора стоимость одного метра квадратного общей площади Доли Участника долевого строительства изменению не подлежит.

3.2.1. Стороны устанавливают, что в сумму оплаты затрат на строительство Объекта включаются затраты Застройщика, связанные с приобретением прав на земельный участок и сооружений, расположенных на данном участке, с организацией и выполнением в полном объеме предпроектных, проектных, строительного-монтажных, демонтажных и других, связанных со строительством и сдачей в эксплуатацию Объекта, работ и услуг (в том числе технический и авторский надзор), приобретением всех материалов, необходимых для строительства (создания) Объекта, включая аренду земли необходимой для строительства Объекта, строительство сетей, необходимых для подключения Объекта к центральным сетям, и благоустройство прилегающей территории, и иные расходы, перечень которых установлен действующим законодательством РФ.

Участник долевого строительства : _____

3.2.2. Оплата услуг Застройщика по строительству (созданию) Объекта составляет 10% (десять) процентов от цены договора. Стороны признают, что сумма, которая составит разницу между суммой денежных средств, уплаченной Участником долевого строительства Застройщику, и суммой оплаты затрат на строительство, при наличии такой разницы, является прибылью Застройщика по строительству (созданию) Объекта.

3.3. Участник долевого строительства вносит денежные средства на инвестирование строительства, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанного в параграфе 8 настоящего Договора, в следующем порядке:

3.4. Участник долевого строительства вправе уплатить сумму, установленную Договором до установленного срока оплаты. В любом случае оплата осуществляется не ранее даты заключения настоящего Договора.

3.5. В случае несовпадения проектной (п. 4.1. настоящего Договора) и действительной по данным МУПТИиОН г. Ростова-на-Дону величин общей площади Доли Участника долевого строительства в Объекте, за исключением площади балконов, лоджий, террас, веранд, завершеном строительством, более чем на 2 (два) процента, стороны обязуются произвести перерасчет за излишне оплаченные или неоплаченные квадратные метры, в размере, превышающем 2 процента, в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения заявления заинтересованной стороны.

4. ПРАВА СТОРОН НА ОБЪЕКТ. РАЗДЕЛ ОБЪЕКТА.

4.1. Доля Участника долевого строительства в Объекте представляет собой:

- _____ комнатную квартиру № _____ (_____), общей продаваемой площадью _____ (_____) кв.м., с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, площадью квартиры (без учета балконов, лоджий, веранд, террас) _____ (_____) кв.м., на _____ этаже Объекта, завершеном строительством, согласно проектно-сметной документации и Приложений №1 и №2 к настоящему Договору.

В общую продаваемую площадь, указанную в настоящем пункте Договора, входят балконы (лоджия, веранда, терраса) площадью _____ (_____) кв.м. рассчитанной с понижающим коэффициентом.

4.2. Передача Застройщиком Участнику долевого строительства Доли последнего в Объекте производится сторонами по Акту приема-передачи в течение **3 (трех) месяцев** с даты ввода Объекта в эксплуатацию. Участник долевого строительства, получившие сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта недвижимости в соответствии с настоящим договором и о готовности Доли Участника долевого строительства в Объекте к передаче, обязаны приступить к его принятию в предусмотренный федеральным законом №214 срок.

Застройщик, по истечении двух месяцев со дня предусмотренного настоящим Договором для передачи Доли Участнику долевого строительства в Объекте, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Доли Участника долевого строительства в Объекте (за исключением случая досрочной передачи Доли Участника долевого строительства в Объекте). Стороны допускают досрочное исполнение обязательств.

4.3. Указанные в п. 4.1. настоящего Договора характеристики квартиры, в частности – нумерация, общая и жилая площади, количество комнат, этажность, соответствующая промежуточному проекту, подлежат уточнению при получении рабочего проекта. Стороны обязуются по инициативе Застройщика заключить дополнительное соглашение об уточнении п. 4.1. настоящего Договора.

4.4. Застройщик может использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства на оплату стоимости услуг Застройщика по своему усмотрению с учетом требований действующего законодательства РФ.

5. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ.

5.1. Регистрация настоящего договора участия в долевом строительстве в органах государственной регистрации прав осуществляется сторонами своими силами и за свой счет.

5.2. Застройщик обязан после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и при полной оплате Участником долевого строительства стоимости Доли (п. 4.1.), обеспечить Участнику долевого строительства возможность оформления права собственности на Долю путем передачи Участнику долевого строительства необходимых для государственной регистрации права собственности

Участник долевого строительства : _____

документов; за исключением кадастрового и технического паспорта на Долю, а также уплаты государственной пошлины, необходимой для регистрации права Участника долевого строительства.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

6.1. Застройщик, виновный в неисполнении или ненадлежащем исполнении обязанности, предусмотренной п.п. 2.4. - 2.5., настоящего Договора, уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере, предусмотренном действующим федеральным законом №214.

6.2. Гарантийный срок на вновь возведенный Объект составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства.

6.3. Ответственность сторон за иные нарушения настоящего Договора регулируется нормами действующего законодательства РФ.

7. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Договор составлен в 3 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр Застройщику, один экземпляр Участнику долевого строительства и один экземпляр для Управления Росреестра по Ростовской области.

7.2. Уступка прав, принадлежащих Участнику долевого строительства по настоящему Договору, допускается только после получения согласия со стороны Застройщика. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка прав, принадлежащих Участнику долевого строительства по настоящему Договору, допускается с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

7.3. При возмездном отчуждении Участнику долевого строительства третьим лицам прав, принадлежащих ему на основании настоящего Договора, Застройщик имеет преимущественное право их приобретения на условиях их отчуждения Участнику долевого строительства. Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика о своем намерении произвести возмездное отчуждение прав, принадлежащих ему на основании настоящего Договора, с указанием условий их отчуждения.

7.4. В этом случае Застройщик обязуется в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения от Участника долевого строительства уведомления о намерении Участника долевого строительства произвести уступку прав, принять решение о согласии либо несогласии на совершение сделки уступки прав. После получения Участником долевого строительства положительного ответа от Застройщика по истечении указанного срока, Участник долевого строительства вправе произвести уступку прав требования.

7.5. При перемене лиц в обязательстве, возникшей из настоящего Договора, настоящий Договор сохраняет свое действие между новыми лицами.

7.6. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ. В этом случае Участник долевого строительства обязан уведомить об этом Застройщика в порядке, предусмотренном действующим федеральным законом №214.

7.7. Основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора является просрочка внесения платежа более чем на 2 (два) месяца по любому из периодов указанному в пункте 3.3 Договора, а также систематическое нарушение Участника долевого строительства сроков внесения платежей (нарушение сроков внесения платежей более трёх раз за период, не превышающий двенадцати месяцев).

7.8. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков, установленных п.3.3. настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим на день исполнения обязательства законодательством, регулирующим долевое участие в строительстве.

Участник долевого строительства : _____

7.9. При расторжении настоящего Договора по инициативе одной из сторон, Застройщик возвращает Участнику долевого строительства внесенную денежную сумму, уплаченную в счет цены Договора, в порядке, установленном федеральным законом №214.

7.10. Стороны обязуются хранить в тайне содержание настоящего Договора и любые данные, предоставляемые каждой из сторон друг другу в связи с исполнением настоящего Договора, не открывать, не разглашать в общем или в частности эту информацию какому-либо третьему лицу без предварительного получения письменного согласия другой стороны. Обязательства сторон относительно конфиденциальности информации на общедоступную и общеизвестную информацию не распространяются.

7.11. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров. При не урегулировании спорных вопросов, споры разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Застройщика.

7.12. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (Залогодателя) по настоящему Договору с момента его государственной регистрации у Участника долевого строительства (Залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства многоквартирного жилого дома, в составе которого будет находиться Доля Участника долевого строительства в Объекте, земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве аренды, и строящийся на данном земельном участке многоквартирный дом.

7.13. Участник долевого строительства перед подписанием настоящего Договора ознакомился с проектной документацией на Объект в целом и на приобретаемую Квартиру в частности. С техническими и иными характеристиками Объекта и Квартиры согласен.

7.14. Условием привлечения денежных средств участников долевого строительства Застройщиком является исполнение обязанности Застройщиком по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд. Настоящим Застройщик доводит до сведения Участника долевого строительства, а Участник долевого строительства подтверждает свою осведомленность о том, что Застройщик, руководствуясь статьёй 23.2 Федерального закона от 30.12.2004 федеральным закон №214 в целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства, осуществляет обязательные отчисления (взносы) в публично-правовую компанию "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" (далее - Фонд), осуществляющий функции по формированию компенсационного фонда долевого строительства за счет застройщиков.

Размер обязательных отчислений (взносов) Застройщика в компенсационный фонд составляет 1,2 процента от согласованной Сторонами цены в п. 3.2. настоящего Договора, установленный статьёй 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».

7.15. Приложения № 1, №2 являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «СтройГрад»,
ИНН 6166084415, КПП 616601001, ОГРН 1156196031628
Юридический адрес: 344029, г. Ростов-на-Дону, ул. 1-й
Конной Армии, д. 23/10, оф. 20-21
Р/с 40702810303803000998 в ПАО КБ «Центр-инвест» в г.
Ростов-на-Дону к/с 3010181010000000762 БИК 046015762

Генеральный Директор ООО «СтройГрад»

_____/Велиляев К.В./

Участник долевого строительства:

ФИО, _____ года рождения, место
рождения _____, пол
_____, паспорт _____, выдан

года, код подразделения _____,
зарегистрированный(ая) по адресу

_____/ФИО/

Приложение 1
к Договору участия в долевом строительстве
№Ю__ от «__» _____ 2020 года

Планировка Объекта долевого строительства

отдельной _____комнатной квартиры №____ (_____), общей продаваемой площадью _____
(_____) квадратных метров с понижающим коэффициентом включения балконов
(лоджий, веранд, террас), расположенной на _____ этаже.

Застройщик ООО «СтройГрад»
Генеральный Директор

_____ /Велиляев К.В./

Участник долевого строительства

_____ / _____ /

Приложение 2
к Договору участия в долевом строительстве №Ю__ от «__» _____ 2020 года

Местоположение Объекта долевого строительства на поэтажном плане Многоквартирного дома -

отдельной _____ комнатной квартиры №__ (_____), общей продаваемой площадью _____ (_____) квадратных метров с понижающим коэффициентом включения балконов (лоджий, веранд, террас), расположенной на _____ этаже.

Застройщик ООО «СтройГрад»
Генеральный Директор
_____/Велиляев К.В./

Участник долевого строительства :
_____/_____/