ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ №1/2

«____» _____ 2019 года город Ростов-на-Дону

Акционерное общество «Строительно-монтажное управление №1», в лице генерального директора Евсеева Александра Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Застройщик, с одной стороны,

и _____**,** именуемое в дальнейшем Участник долевого строительства, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой и объектами общественного назначения и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого дома и полной уплаты Участником долевого строительства установленной настоящим договором цены передать определенный настоящим договором объект долевого строительства в собственность Участника долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется произвести оплату в соответствии с п.3.1. настоящего договора и принять объект долевого строительства.

Застройщик привлекает денежные средства Участников долевого строительства для строительства (создания) на земельном участке многоквартирного жилого дома с подземной автостоянкой и объектами общественного назначения, на основании:

- полученного в установленном порядке Разрешения на строительство №RU61310000-8115-1/1 от 25 сентября 2015г. и внесенных в Разрешение изменений в связи с переходом прав на земельный участок от 08 мая 2019г., выданных Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону, срок действия Разрешения до 15 февраля 2022г.

- договора купли-продажи земельного участка и перемены лиц в обязательстве от 10.04.2019г. Право собственности на земельный участок зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра регистрации кадастра и картографии по Ростовской области 22.04.2019г., номер регистрации 61:44:0010307:109-61/001/2019-86.

1.2. Основные характеристики дома (Объект №1)

Количество этажей – 3,13, этажность – 1,11, общая площадь жилого дома 3700,0 кв.м, количество квартир – 49, общая площадь квартир – 2822,1 кв.м, общая площадь офисов – 465,5 кв.м, площадь помещений непродовольственных магазиной – 527,4 кв.м, площадь автостоянки на 17 м/мест – 611,3 кв.м – **1 этап строительства.**

Наружные стены дома – самонесущие, состоящие из газобетонных блоков с облицовкой фасада лицевым темно-коричневым керамическим кирпичом с поэтажным опиранием на монолитные перекрытия толщиной 220мм. из бетона класса В25, Класс энергетической эффективности здания-нормальный, сейсмичность площадки – 6 баллов**.**

1.3.Строительство ведется на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0010307:109, площадью 4832 кв.м, расположенном по адресу: г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул.Комарова, 20в/9а.

1.4 .Проектная декларация размещена Застройщиком в системе ЕИСЖС на сайте наш.дом.рф.

2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Объектом долевого строительства является квартира **№,** состоящая из _____ общей (проектной) площадью жилого помещения _____в том числе жилой площадью _____ **кв.м,** площадь жилых комнат составляет **_____ кв.м и 16,7 кв.м;** площадь вспомогательных помещений составляет _____ **кв.м.**; площадь (проектная) холодных помещений (лоджия) – _____ кв.м, **а всего – _____ кв.м,** расположенная **на ___ этаже.** План Квартиры приведен в Приложении №1, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

2.2. Квартира предоставляется Участнику долевого строительства в стадии «стройвариант» в следующем техническом состоянии:

- стены и перегородки – не оштукатуренные; санузлы(кирпич) – неоштукатуренные;
- полы – бетонная плита без стяжки
- система водяного отопления – стояковая с установкой радиаторов
- приборы учета на квартиру (электросчетчик, тепловой счетчик, счетчик холодного и горячего водоснабжения)
- вентиляционные каналы без решеток
- стояки канализации без внутриквартирной разводки
- стояки холодного и горячего водоснабжения без внутренней разводки
- металлический блок входной двери
- металлопластиковые оконные блоки, металлопластиковые балконные блоки с остеклением, остекление лоджии
- датчики пожарной сигнализации
- точка подключения телефонной связи (в этажном щитке)
-точка подключения радио (в этажном щитке)
-точка подключения к телевизионной сети (в этажном щитке)»

2.3. Допускается отклонение фактической площади Квартиры. Площади лоджий не более чем на 5% от величины, указанной в настоящем договоре. В указанном случае стороны не имеют друг к другу имущественных претензий.

В случае отклонения фактической площади на величину свыше 5%, стороны производят перерасчет цены договора в соответствии с фактической площадью и осуществляют соответствующие взаимные расчеты.

2.4. Заявление о перерасчете Участник долевого строительства вправе подать не позднее 1 (одного) месяца со дня подписания акта приема-передачи Квартиры.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена настоящего договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) Дома (далее – «цена строительства»), а также денежных средств на оплату услуг Застройщика (далее – «вознаграждение» Застройщика) и на момент подписания настоящего договора составляет:_____

3.2. Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику Цену Договора безналичным путем посредством перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем договоре после регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области в срок до 31 декабря 2019 года.

3.3. Вознаграждение Застройщика составляет 10% от привлеченных денежных средств Участника долевого строительства.

3.4. Застройщик самостоятельно принимает решение о целевом использовании вышеуказанного вознаграждения: на оплату расходов, связанных со строительством объекта, рекламой проекта строительства, маркетинговыми исследованиями и анализом рынка недвижимости, прочих расходов Застройщика. Превышение рассчитанного по

окончании строительства вознаграждения над размером, указанным в п.3.3. Договора остается у Застройщика и является его доходом.

3.5. Использование денежных средств Участника долевого строительства на погашение ранее полученных займов и процентов по ним, считается целевым использованием, так как займы были целенаправленно использованы на строительство Дома.

3.6. В случае несвоевременной оплаты Участником долевого строительства стоимости Объекта, в сроки, предусмотренные в п.3.2 Договора, стоимость Объекта подлежит изменению. Новая стоимость Объекта будет равна стоимости аналогичных Объектов (Квартир) на момент оплаты Участником долевого строительства задолженности по договору.

После увеличения стоимости Объекта, сумма, подлежащая оплате по Договору, формируется исходя из процентного соотношения оплаченной суммы к общей стоимости Квартиры на момент заключения настоящего договора.

Застройщик и Участник долевого строительства заключают дополнительное соглашение об увеличении стоимости Объекта, которое регистрируется в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

В случае если Участник долевого строительства не согласен с увеличением стоимости Объекта, настоящий договор расторгается, и Застройщик возвращает Участнику долевого строительства внесенные им денежные средства.

3.7. Если Участник долевого строительства оплачивает цену договора в размере и сроки, предусмотренные настоящим договором сумма договора не подлежит изменению.

3.8. Участник долевого строительства возмещает Застройщику затраты, связанные с содержанием Дома в размере, пропорциональном своей доме в доме. Указанные затраты возмещаются Участником долевого строительства за период эксплуатации дома со дня подписания Участником долевого строительства акта приемо-передачи Квартиры и до заключения Товариществом либо управляющей компанией договоров на снабжение Дома коммунальными услугами с соответствующими службами города.

4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

4.1. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию законченного строительством многоквартирного жилого дома Застройщик обязан передать Квартиру Участнику долевого строительства по передаточному акту.

Застройщик обязуется получить Разрешение на ввод дома в эксплуатацию не позднее **25 сентября 2021г.**

Застройщик обязуется передать Квартиру Участнику долевого строительства не позднее **25 декабря 2021г.**

Передача Квартиры может быть осуществлена досрочно в случае досрочного окончания строительства дома и получения Застройщиком разрешения на ввод..

4.2. Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту. Застройщик направляет Участнику Долевого строительства уведомление о готовности Квартиры к передаче после получения в установленном порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

4.3. Участник долевого строительства должен принять Квартиру по передаточному акту в течение 10 (десяти) дней со дня получения от Застройщика уведомления о готовности Квартиры к передаче.

4.4. Качество Квартиры должно соответствовать определенным в п.2.3. настоящего договора требованиям и условиям настоящего договора. Гарантийный срок

на Квартиру составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта.

В случае обнаружения при осмотре квартиры незначительных недостатков строительства Участник долевого строительства обязать принять Квартиру по передаточному акту в установленный настоящим договором срок, при этом одновременно подписывается акт устранения недостатков с их перечнем и сроками их устранения, который Застройщик должен исполнить в течение 30-ти календарных дней.

При уклонении Участником долевого строительства от принятия квартиры по передаточному акту в установленные настоящим договором сроки Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры Участнику долевого строительства в порядке. Установленным действующим законодательством РФ.

Односторонне подписанный Застройщиком передаточный акт направляется Участнику долевого строительства заказным письмом с описью вложения. С момента составления одностороннего подписанного передаточного акта обязательства Застройщика считаются исполненными, а бремя содержания и риски случайной гибели и порчи Квартиры признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления указанного одностороннего акта.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав жилого дома составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта по Дому. Застройщик не несет ответственности за недостатки, обнаруженные в пределах гарантийного срока, при условии, что данные недостатки возникли вследствие нормального износа или ненадлежащей эксплуатации помещения.

Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения выявленных недостатков при условии, что такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока.

4.5. В случае, если Квартира построена Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведших к ухудшению ее качества, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для проживания, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. При этом не считается отступлением от условий договора и нарушением требований к качеству Квартиры отклонение линейных характеристик Квартиры от указанных в настоящем договоре и Приложении к нему.

4.6.Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав жилого дома составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта по Дому. Застройщик не несет ответственности за недостатки, обнаруженные в пределах гарантийного срока, при условии, что данные недостатки возникли вследствие нормального износа или ненадлежащей эксплуатации помещения.

4.7.Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения выявленных недостатков при условии, что такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока4.6. В случае, если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий договора.

4.8. До момента передачи Квартиры по передаточному акту Участник долевого строительства не вправе производить отделочные и иные работы по обустройству Квартиры.

4.9. Участник долевого строительства вправе изменять планировку Квартиры после сдачи Дома в эксплуатацию с соблюдением установленного законом порядка.

4.10. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Доме (ст. 290 ГК РФ, ст. 36 ЖК РФ), которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на квартиру.

4.11.Обязательства Застройщика по настоящему договору обеспечиваются залогом земельного участка в порядке, предусмотренном ст.ст. 13-15 ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г.

4.12. В целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства, Застройщик, в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 г. № 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", 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.

5. УПРАВЛЕНИЕ ДОМОМ, ВВЕДЕННЫМ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

5.1. Участник долевого строительства осведомлен и согласен с тем, что в соответствии со ст. 161 ЖК РФ будет избран один из способов управления многоквартирным домом:

- управление товариществом собственников помещений
- управление управляющей организацией.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае нарушения Застройщиком предусмотренного п.4.1. настоящего договора срока передачи Квартиры, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, неустойка, предусмотренная настоящей статьей, уплачивается Застройщиком в двойном размере.

6.2. В случае нарушения установленных настоящим договором сроков внесения Долевого взноса (его частей) Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.3. В иных случаях стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ИЗМЕНЕНИЕ И (ИЛИ) РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его регистрации в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области. Стороны обязуются в течение 5 (пяти) дней со дня подписания настоящего договора представить все необходимые документы в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области для регистрации договора.

7.2. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по взаимному соглашению Сторон, выраженному в письменной форме путем составления единого документа, подписанного Сторонами или уполномоченными представителями Сторон.

7.3. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случае неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта Участнику долевого строительства в срок, предусмотренный пунктом 4.1. настоящего договора .

7.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения Долевого взноса, то есть нарушения сроков платежа (в том числе неполного внесения очередных платежей) в течение более чем 2 (двух) месяцев.

7.5. В предусмотренных настоящим договором и Федеральным законом случаях одностороннего отказа одной из сторон от исполнения настоящего договора, настоящий договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора. Указанное уведомление должно быть отправлено по почте заказным письмом с описью вложения.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Уступка прав и (или) перевод долга по настоящему договору третьим лицам Участником долевого строительства допускается с предварительного письменного согласия Застройщика. В случае уступки прав и/или перевода долга по настоящему договору участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику подлинный экземпляр договора уступки прав или перевода долга и контактные данные Цессионария.

8.2. Договор составлен в шести экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один находится у Застройщика, четыре - у Участника долевого строительства, один в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ростовской области.

8.3. Во всем, что не урегулировано настоящим договором, Стороны руководствуются Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и иным действующим законодательством Российской Федерации.

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:
АО «СМУ№1»

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: