

## Договор участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_

г. Таганрог

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «КАПИТАЛ СТРОЙ»**, зарегистрированное в Едином государственном реестре юридических лиц (свидетельство о государственной регистрации серия 61 № 007630819 выдано 25.12.2014г.), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Исакова Германа Давидовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Участник долевого строительства участвует в долевом инвестировании строительства десятиэтажного жилого дома по адресу: **Ростовская область, г.Таганрог, ул. 1-й Новый 14-4 (1 этап)**(далее – Объект), общей площадью жилого здания 6524,99 кв.м , строительным объемом 26194,10 куб.м, на земельном участке с кадастровым номером 61:58:0004349:122 площадью 5000 кв.м.

1.1.1. Основные характеристики Объекта строительства : материал наружных стен и каркаса объекта-бескаркасный со стенами из мелкоштучных каменных материалов; материал перекрытий— сборные железобетонные; класс энергоэффективности- В, сейсмостойкость-II.

1.2. Земельный участок находится в аренде у Застройщика на основании договора аренды №17-4 от 23.01.2017г.

1.3. Застройщик осуществляет строительство Объекта путем проведения комплекса мероприятий по непосредственному строительству, организационному и финансовому обеспечению строительства с привлечением подрядных и субподрядных организаций.

1.4. Застройщик осуществляет строительство Объекта на основании Разрешения на строительство № RU61311000-387-2015 от 18.02.2019г., выданного Администрацией города Таганрога взамен № RU61311000-387-2015 от 01.12.2015г. на срок до 01.12.2020 г.

1.5. После окончания строительства жилого дома Участник долевого строительства в случае выполнения им своих обязательств по настоящему договору вправе обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области для регистрации права собственности на находящуюся на Объекте \_\_\_\_\_-ную квартиру общей площадью \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) кв.м, расположенную на \_\_\_\_\_-м этаже, имеющую условный № \_\_\_\_\_ (далее – Объект долевого строительства). Квартира состоит из следующих частей: 1-я-комната-\_\_\_\_\_ кв.м, 2-я комната-\_\_\_\_\_ кв.м, 3-я комната-\_\_\_\_\_ кв.м., кухня-\_\_\_\_\_кв.м, ванная-\_\_\_\_\_кв.м, туалет-\_\_\_\_\_кв.м., коридор-\_\_\_\_\_кв.м., 1-я лоджия -\_\_\_\_\_кв.м., 2-я лоджия -\_\_\_\_\_кв.м.

Стороны согласовали, что площадь объекта, подлежащая оплате, определяется согласно Приказа Минстроя России от 25.11.16г. № 854/пр., как сумма площадей всех его помещений, встроенных шкафов, а также лоджий, балконов, веранд, террас, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий – 0,5, для балконов и террас – 0,3, для веранд– 1,0

1.6. Застройщик подтверждает, что наделен правом произвести привлечение Участников долевого строительства к участию в финансировании строительства Объекта и распределению жилой площади на основании вышеуказанного в п. 1.2. настоящего Договора. Застройщик также гарантирует, что им не заключено и не будет в период действия настоящего Договора заключено договоров (соглашений) с иными лицами, предусматривающих их право на получение от застройщика Объекта долевого строительства. Застройщик гарантирует, что передаваемый Участнику долевого строительства Объект долевого строительства на момент заключения настоящего договора не принадлежит третьим лицам, не отчужден, не заложен, в споре, под запретом (арестом) не состоит.

1.7. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в состоянии стройварианта: входная дверь, окна с подоконниками, подводка в квартиру воды, канализации, электроэнергии, прокладка газовых стояков, установка водяного и электрического счетчиков, установка батарей отопления.

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Цена договора составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )  
рублей 00 копеек.

2.2. Сумму в размере \_\_\_\_\_ рублей 00 коп. Участник долевого строительства вносит в кассу, или на р/счет Застройщика после государственной регистрации настоящего договора в течение пяти рабочих дней.

2.3. По соглашению сторон уплата цены Договора может производиться иными способами, не противоречащими законодательству РФ.

2.4. В случае отклонения проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в Договоре, от фактической по данным фактической экспликацией бюро технической инвентаризации из-за технологических особенности процесса строительства стороны производят перерасчет цены Договора.

## 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик обязан:

3.1.1. Выполнить функции Застройщика по строительству Объекта, в т.ч. осуществить финансирование проектирования, осуществлять строительство и ввод Объекта в эксплуатацию в полном объеме, осуществлять контроль над разработкой проектно-сметной документации и за ходом проектных работ, выполнить своими силами, либо с привлечением подрядных организаций полный комплекс строительных и иных работ, осуществлять технический и надзор за строительством Объекта.

3.1.2. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, не позднее 01.11.2020г. при условии исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору.

3.1.3. Предполагаемый срок ввода объекта в эксплуатацию – 31.10.2020г.

3.1.4. По требованию Участника долевого строительства информировать его о ходе строительства Объекта.

3.1.5. Предоставить Участнику долевого строительства необходимый пакет документов для оформления права собственности Участника долевого строительства на завершенный строительством Объект недвижимости, в случае если Участник долевого строительства оформляет право собственности самостоятельно.

3.1.6. В случае расторжения Договора участия в долевом строительстве по любой причине возвратить денежные средства Участнику долевого строительства.

3.1.7. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства – пять лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

3.2. Участник долевого строительства обязан:

3.2.1. Своевременно и в полном объеме уплатить цену Договора и иные выплаты, предусмотренные настоящим Договором.

3.2.2. Принять от Застройщика Объект долевого строительства по акту приема-передачи при условии отсутствия дефектов и недоделок, в течении 1 месяца с даты получения уведомления об окончании строительства объекта.

## 4. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

4.1. Участник долевого строительства не имеет права на иные результаты своего долевого участия в инвестировании строительства Объекта, кроме права на приобретение в собственность Объекта долевого строительства. Застройщик вправе распоряжаться всеми остальными помещениями в объекте по своему усмотрению без согласия Участника долевого строительства. Образовавшиеся в результате проведения Застройщиком комплекса мероприятий по правовому, техническому, организационному и финансовому обеспечению строительства убытки несет Застройщик, в том числе и путем завершения строительства Объекта за счет собственных средств. Денежные средства и иные активы, оставшиеся в распоряжении Застройщика после завершения

строительства Объекта, являются вознаграждением Застройщика за проведение им комплекса мероприятий по строительству.

4.2. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный в п. 3.2.1. настоящего Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (при условии отсутствии в нем дефектов и недоделок) Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства через два месяца после уведомления участника долевого строительства об окончании строительства, при наличии документов, свидетельствующих о уведомлении дольщика о принятии объекта долевого строительства в соответствии с ФЗ № 214. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства

4.3. Участник долевого строительства не вправе без согласования с Застройщиком изменять планировку Объекта долевого строительства (переносить внутренние перегородки, проемы в несущих стенах, изменять проектное положение сантехнических разводов и стояков, схемы электроразводки и т.п.) и производить какие-либо работы по отделке и установке внутреннего оборудования до приема Объекта долевого строительства. Все изменения, согласованные Участником долевого строительства с Застройщиком и повлекшие дополнительные расходы у Застройщика, оплачиваются Участником долевого строительства дополнительно. В случае нарушения данного обязательства, Застройщик вправе взыскать с участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в проектное состояние.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. Ответственность сторон по настоящему Договору определена действующим законодательством РФ.

5.2. Обеспечением обязательств по договору является залог, предусмотренный статьями 13-15 Федерального закона № 214 ФЗ от 30.12.2004г., аренды земельного участка и строящегося на этом земельном участке жилого дома.

Также обеспечение исполнения обязательств Застройщика по передаче жилого помещения, квартиры, с условным № \_\_\_\_\_, расположенной по адресу: Ростовская область, г.Таганрог, ул. 1-й Новый 14-4 осуществляет «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства», созданный в соответствии с требованием Федерального закона № 218 ФЗ от 29.07.2017г. « 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»

Реквизиты ППК «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства»:

Адрес: г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10

ИНН 7704446429, КПП 770401001

р/счет 40503810500480000235 в АО «Банк ДОМ.РФ»

к/с 30101810345250000266 БИК 044525266

5.3. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

5.3. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия, зимний период времени, влияющий на проведение строительных работ, к обстоятельствам непреодолимой силы не относится. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся, в том числе явления стихийного характера, при которых запрещено производить строительные-монтажные работы. Наличие таких явлений подтверждается метеосводками.

## **6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента регистрации и действует до полного и надлежащего исполнения сторонами по Договору своих обязательств.

6.2. Просрочка внесения платежа в течение более чем двух месяцев является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения своих обязательств по Договору.

6.3. Настоящий договор может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

6.4. При расторжении настоящего договора на основании п. 6.3. Участник долевого строительства утрачивает право на получение Объекта долевого строительства. При этом Застройщик в течение 30 (тридцати) дней со дня расторжения Договора возвращает Участнику долевого строительства уплаченную сумму без оплаты процентов за пользование средствами Участника долевого строительства.

## 7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны обеими сторонами и оформлены в виде дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью Договора.

7.2. В случае возникновения споров и разногласий, стороны по настоящему договору руководствуются действующим законодательством.

7.3. В случае изменения реквизитов, сторона, у которой произошли изменения, обязана в десятидневный срок письменно уведомить другую сторону по настоящему Договору.

7.4. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

## 8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик:**

**ООО «КАПИТАЛ СТРОЙ»**

Юридический адрес: 347913, Ростовская обл., г. Таганрог,

ул. Ремесленная 15/3

ИНН 6154136394 КПП 615401001 ОГРН 1146154036170

р/с 40702810001300006388 к/с 3010181030000000999 БИК 046015999

ФИЛИАЛ БАНКА ВТБ (ПАО) В Г. РОСТОВЕ-НА-ДОНУ Г. РОСТОВ-НА-ДОНУ

Генеральный директор \_\_\_\_\_ Исаков Г.Д.

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_

**Зарегистрирован по адресу:** \_\_\_\_\_

**Паспорт серия** \_\_\_\_\_ **номер** \_\_\_\_\_ **выдан** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )

**ПЛАН**  
**расположения Объекта долевого строительства– квартиры общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м с**  
**условным № \_\_\_\_\_ по адресу: Ростовская обл., г.Таганрог, ул. 1-й Новый 14-4 \_\_\_\_\_ этаж**

**Застройщик**

**ООО «КАПИТАЛ СТРОЙ»**

**Ген.Директор**

**Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_  
(Исаков Г.Д.)