

***Настоящий проект договора не является публичной офертой.  
Некоторые условия типового договора могут изменяться в зависимости  
от количества заключающих договор дольщиков, сроков оплаты цены  
договора и других факторов.***

**ДОГОВОР №  
об участии в долевом строительстве многоквартирного дома  
по ул. 16-я линия, 61/30.**

г. Ростов-на-Дону

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2021 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Фирма «Кристина» специализированный застройщик»,** ИНН 6166014129, ОГРН 1026104029380, в лице Директора Левченко Валерия Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и **ФИО** , **СНИЛС:** \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Общие положения**

1.1. «Застройщик» обеспечивает строительство жилого дома со встроенно-пристроенной автостоянкой на земельном участке площадью 3576 м<sup>2</sup> с кадастровым номером 61:44:0031529:64 по адресу: Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, район Пролетарский, ул. 16-я Линия, 61/30 (далее – дом). Проектное название строительного пятна: г.Ростов-на-Дону, ул. 16-я линия, 61/30. До окончания строительства дому будет присвоен постоянный почтовый адрес.

1.2. Срок ввода дома в эксплуатацию – IV квартал 2023 года.

1.3. Строительство дома осуществляется на основании Разрешения на строительство № 61-310-983401-2020, выданного Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону «22» декабря 2020 года.

**2. Объект долевого строительства**

2.1. Застройщик, после окончания строительства и сдачи дома в эксплуатацию, обязуется предоставить Дольщику в собственность, при полном выполнении им обязанности по оплате, следующий объект долевого строительства:

\_\_\_\_\_комнатную квартиру №\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_ кв.м., площадью лоджии \_\_\_\_ кв.м., площадью балкона \_\_\_\_ кв.м., расположенную на \_\_\_\_ этаже дома, именуемую далее «объект долевого строительства» или «квартира».

**Общая приведенная площадь квартиры составляет 00,0 кв.м.**

Указанная площадь состоит из суммы общей площади квартиры, площади лоджий с понижающим коэффициентом «0,5» и площади балконов с понижающим коэффициентом «0,3».

**План объекта долевого строительства является неотъемлемой частью настоящего договора.**

2.2. Все вышеуказанные площади объекта долевого строительства определены в соответствии с проектной документацией. После окончания

строительства фактическая площадь квартиры устанавливается обмером, произведенным кадастровым инженером.

Возможное изменение общей приведенной площади квартиры составляет не более 5%.

2.3. Квартира предоставляется в строительном варианте (подготовленная к отделочным работам): стены оштукатурены (за исключением стен в санузлах); на полу выполнена цементно-песчаная стяжка по монолитному перекрытию; в квартире смонтирована система отопления с радиаторами; подведены электрические кабели, телефон, интернет и телевидение без разводки по квартире; сделан поквартирный сантехнический ввод холодной и горячей воды (без разводки); смонтированы стояки канализации; установлены металлопластиковые оконные блоки, высококачественная входная дверь с замком; лоджии и балконы в квартире остеклены.

2.4. Порядок и стоимость выполнения дополнительных работ по чистовой отделке квартиры и установке дополнительного оборудования, обустройству электрической и другой разводки по помещениям определяется отдельным договором.

### 3. Цена договора, сроки и порядок оплаты

3.1. Цена договора рассчитывается как произведение стоимости одного квадратного метра общей приведенной площади объекта долевого строительства: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей и общей приведенной площади квартиры: \_\_\_\_\_ кв.м. и составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

3.2. Расчеты по настоящему договору осуществляются после его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области путем внесения Дольщиком цены договора на специальный банковский счет эскроу, отрываемый в АО «АЛЬФА-БАНК», полное фирменное наименование: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АЛЬФА-БАНК», ИНН 7728168971, ОГРН 1027700067328, Генеральная лицензия Банка России № 1326, адрес (место нахождения): 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д.27, эл.почта: [mail@alfabank.ru](mailto:mail@alfabank.ru), тел. 8 800 200-00-00, на следующих условиях:

Депонент – Дольщик,

Эскроу-агент – АО «АЛЬФА-БАНК»,

Бенефициар – Застройщик,

Объект долевого строительства - объект долевого строительства, указанный в пункте 2.1. настоящего договора,

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей,

Сроки внесения Депонируемой суммы на Счет эскроу:

№ платежа	Срок платежа	Сумма платежа (рублей)
1		

Срок условного депонирования денежных средств на счете эскроу: по «30» июня 2024 года (включительно).

Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком способом, предусмотренным договором

эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации перечисляются эскроу-агентом застройщику либо направляются на оплату обязательств застройщика по кредитному договору, если кредитный договор содержит поручение застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств застройщика по кредитному договору, или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

3.3. Цена договора может быть изменена в следующих случаях:

3.3.1. В случае существенного (более 5%) изменения цен на строительные и (или) горюче-смазочные материалы, и (или) на услуги энергоснабжающих организаций, а также в случае введения новых налогов или увеличения ставок по налогам, уплачиваемых Застройщиком. При этом о предстоящем изменении цены договора Застройщик обязан письменно уведомить Дольщика не позднее, чем за 30 календарных дней.

Застройщик не вправе требовать доплату за уже оплаченную Дольщиком площадь квартиры.

Изменение цены договора оформляется дополнительным соглашением к настоящему договору, подписываемому сторонами в срок, указанный в уведомлении об изменении стоимости.

3.3.2. Если по окончании строительства фактическая площадь квартиры (с учетом площади лоджий и балконов с понижающим коэффициентом) будет больше общей приведенной площади, указанной в п. 2.1 настоящего договора, то Дольщик оплачивает разницу, исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в п.3.1. настоящего договора. В случае, если фактическая площадь квартиры (с учетом площади лоджий и балконов с понижающим коэффициентом) будет меньше общей приведенной площади, указанной в п.2.1. настоящего договора, то Застройщик возвращает Дольщику разницу в оплате, исходя из той же стоимости. Окончательный взаиморасчет между сторонами производится до подписания сторонами акта приема-передачи квартиры.

#### **4. Срок передачи объекта долевого строительства**

4.1. Застройщик не менее чем за месяц до планируемой даты ввода дома в эксплуатацию обязан направить Дольщику сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче.

4.2. Дольщик, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение десяти рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

4.3. Копия Разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию размещается Застройщиком на его официальном сайте <http://www.kristinastrov.ru>, что является надлежащим уведомлением Дольщика о вводе дома в эксплуатацию.

Кроме того, Застройщик отправляет Дольщику сообщение о получении Разрешения на ввод дома в эксплуатацию на указанный им в анкете адрес электронной почты и (или) мобильный телефон.

4.4. Застройщик обязуется передать по передаточному акту, а Дольщик обязуется принять квартиру **в течение тридцати календарных дней** с момента выхода Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, указанного в п. 1.1. настоящего договора.

4.5. Стороны могут досрочно исполнить все свои обязательства по настоящему договору.

## **5. Гарантийный срок на объект долевого строительства**

5.1. Гарантийный срок на передаваемую по настоящему договору квартиру составляет 5 лет, за исключением входящего в ее состав технологического и инженерного оборудования, гарантийный срок на которое составляет 3 года.

## **6. Условие привлечения денежных средств участников долевого строительства**

6.1. Денежные средства участников долевого строительства размещаются на счетах эскроу в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

## **7. Ответственность сторон**

7.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему договору, несет ответственность в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

7.2. В случае неисполнения Дольщиком его обязанности по принятию объекта долевого строительства в срок, установленный п.4.4. настоящего договора, Дольщик обязан возместить Застройщику все причиненные убытки, в том числе затраты по содержанию жилого помещения (квартиры) и оплате коммунальных услуг.

## **8. Заключение и расторжение договора**

8.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации, вступает в силу с момента такой регистрации и действует до подписания сторонами акта приема-передачи квартиры.

8.2. Дольщик обязан в течение 5 (пяти) дней с момента подписания настоящего договора передать Застройщику свой экземпляр настоящего договора, доверенность, а также иные документы, необходимые для государственной регистрации договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

8.3. Если Дольщиком в указанный срок (п.8.2.) не будут предоставлены документы, необходимые для государственной регистрации договора, то такое бездействие является отказом Дольщика от заключения настоящего договора.

В этом случае Застройщик имеет право заключить договор в отношении объекта долевого строительства с любым другим лицом без расторжения настоящего договора.

8.4. Настоящий договор может быть расторгнут сторонами в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

## 9. Разрешение споров

9.1. Стороны договорились, что в случае возникновения спора, связанного с исполнением настоящего договора, установлен обязательный досудебный порядок обращения к ответчику: направление письменной претензии.

9.2. В случае не урегулирования спора миром, спор подлежит рассмотрению в суде по месту нахождения Застройщика.

## 10. Заключительные положения

10.1. С момента подписания передаточного акта квартира поступает во владение и пользование Дольщика и с этого момента Дольщик несет все затраты, связанные с ее содержанием.

10.2. Обо всех изменениях платежных и почтовых реквизитов стороны обязаны извещать друг друга в течение 15 календарных дней.

Дольщик не возражает против получения информационных сообщений от Застройщика на указанный им в анкете адрес электронной почты или мобильный телефон.

10.3. Дольщик самостоятельно и за свой счет осуществляет государственную регистрацию права собственности на квартиру в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания акта приема-передачи.

10.4. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон и один экземпляр – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

## 11. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик	Дольщик
<b>ООО «Фирма «Кристина» СЗ</b> 344025, г. Ростов-на-Дону, пл. Толстого, д. 1/2 залоговый счет № 40702810226000007246 в ФИЛИАЛЕ «РОСТОВСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК» г.Ростов-на-Дону, кор.счет № 3010181050000000207, БИК 046015207.	ФИО, года рождения, место рождения: г. Ростов-на-Дону, гражданство: РФ, Паспорт №, выдан отделом УФМС России по Ростовской обл., года, к/п Адрес места жительства: <b>Адрес электронной почты:</b>

Директор  
ООО «Фирма «Кристина» СЗ»  
\_\_\_\_\_ В.Н. Левченко

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_