

г. Ростов-на-Дону

\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем "Застройщик", в лице генерального директора Коробченко Николая Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, \_\_\_\_\_, именуемый (-ая) в дальнейшем "Участник долевого строительства", с другой стороны, в соответствии с Федеральным Законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 № 214-ФЗ, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить на земельном участке по строительному адресу: \_\_\_\_\_ (кадастровый номер земельного участка № \_\_\_\_\_), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, определенный настоящим договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять в собственность объект долевого строительства.

1.2. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного дома на основании  
 - Постановления Мэра города Ростова-на-Дону № \_\_\_\_\_;  
 - Договора аренды земельного участка, предоставленного для строительства многоквартирного дома, № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, зарегистрированного в Едином государственном реестре прав № \_\_\_\_\_;  
 - разрешения на строительство № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ выданное МУ «Департаментом архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону»;  
 - проектно-сметной документации, утвержденной \_\_\_\_\_ Управлением Главгосэкспертизы России по РО и получившей положительное заключение № \_\_\_\_\_;  
 - проектной декларации, выпущенной \_\_\_\_\_ (новая редакция) и зарегистрированной в Региональной службе Государственного строительного надзора РО, публикация проводилась \_\_\_\_\_.

1.3. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией и изменениями.

1.4. Объектом долевого строительства является \_\_\_\_\_ квартира, расположенная в подъезде № \_\_\_\_\_, на \_\_\_\_\_ этаже, общей площадью по проекту \_\_\_\_\_ кв. м (состоящей из: площади квартиры – \_\_\_\_\_ кв.м. и площади холодных помещений – (лоджии, балкона) \_\_\_\_\_ кв.м., рассчитанной с коэффициентом К=\_\_\_\_\_), жилой площадью – \_\_\_\_\_ кв. м, № квартиры \_\_\_\_\_. Расположение объекта долевого строительства указано на плане создаваемого объекта, который прилагается к настоящему договору и является его неотъемлемой частью. Площадь квартиры рассчитана согласно проектных данных учитывающая холодные помещения без понижающих коэффициентов, после ввода объекта данная площадь пересматривается также без понижающих коэффициентов если разница превышает проценты указанные в п.п.2.3 настоящего договора.

Почтовый адрес Объекта долевого строительства, его характеристики могут быть уточнены после окончания строительства многоквартирного дома, в составе которого находится объект долевого строительства, и получения разрешения на его эксплуатацию. При этом площадь Объекта долевого строительства уточняется по данным технической инвентаризации.

1.5. Участник долевого строительства обязуется внести цену договора в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей в порядке и в сроки, установленные разделом 2 настоящего договора, и после получения Застройщиком разрешения на эксплуатацию многоквартирного дома принять Объект долевого строительства в собственность.

1.6. Застройщик обязуется ввести многоквартирный дом в эксплуатацию в соответствии с графиком производства работ с учетом норм продолжения строительства согласно требованиям СНиП в срок \_\_\_\_\_ квартал \_\_\_\_\_ и в течение двух месяцев с момента ввода дома в эксплуатацию передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства. Объект долевого участия передается Участнику в следующем виде:

- Стены – \_\_\_\_\_;
- Полы – \_\_\_\_\_;
- Столярные изделия – \_\_\_\_\_;
- Сантехническое оборудование – \_\_\_\_\_;
- Отопление – \_\_\_\_\_;
- Вентиляция – \_\_\_\_\_;
- Электроснабжение – \_\_\_\_\_;

1.7. Застройщик в праве досрочно исполнять обязательства по передаче объекта долевого строительства Участнику строительства.

1.8. Застройщик вправе продлить срок строительства без выплат штрафных санкций с согласия Участника и с составлением дополнительного соглашения к настоящему договору, предварительно письменно уведомив об этом Участника за два месяца до окончания срока строительства. Письменное уведомление производится по адресу регистрации паспорта, если иной адрес не указан Долящиком в письменном заявлении.

**2. Срок и порядок уплаты денежных средств**

2.1. Денежные средства, указанные в пункте 1.5. договора, Участник долевого строительства перечисляет на расчетный счет Застройщика или вносит в кассу Застройщика в следующие сроки:

- \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей и течении \_\_\_\_\_ дней после Государственной регистрации Договора.

Обязательства Участника долевого строительства по оплате стоимости Объекта долевого строительства считаются полностью исполненными после внесения денежных средств в полном объеме на счет Застройщика.

2.2. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для создания Объекта долевого строительства, определенный в п. 1.5. договора, является фиксированным и изменению не подлежит. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, может быть изменен в случаях, предусмотренных п. 2.3. настоящего договора.

2.3. Фактическая площадь Объекта долевого строительства, приобретаемого Участником долевого строительства, уточняется после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации (БТИ).

Если по результатам обмера площадь Объекта долевого строительства больше площади, указанной в пункте 1.4. договора или меньше площади указанной в пункте 1.4. договора, и коэффициент превышения или уменьшения не превышает 3% то перерасчет стоимости не производится.

Если по результатам обмера площадь Объекта в сторону увеличения или уменьшения превышает 3 % тогда производится доплата Участником или же производится выплата Застройщиком денежных средств в размере, определяемом пунктом 1.5. договора до подписания акта приема-передачи квартиры.

### 3. Гарантии качества

3.1. Застройщик обязуется осуществлять строительство жилого дома в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства, обеспечить ввод дома в эксплуатацию и получение Участником долевого строительства в собственность Объекта долевого строительства, отвечающего характеристикам, указанным в пунктах 1.4. и 1.6. договора, и требованиям технического и градостроительного регламента, проектной документации.

3.2. Срок гарантии по качеству Объекта долевого строительства составляет 5 лет с момента ввода дома в эксплуатацию за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на инженерное и технологическое оборудование составляет 3 года с момента ввода дома в эксплуатацию. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов жилого дома, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

### 4. Обязанности сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Осуществлять комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на его эксплуатацию.

4.1.2. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства.

4.1.3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок, установленный пунктом 1.6. договора, по акту приема-передачи.

4.1.4. Предоставить все необходимые документы Участнику долевого строительства для регистрации настоящего договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в государственной регистрационной службе и передать равно с ним связанного права общей долевой собственности на общее имущество.

4.1.5. Передать Объект долевого строительства (квартиру) Участнику долевого строительства, соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодным для использования в качестве жилого помещения, и с учетом п.п. 1.6 настоящего договора (в строительном варианте).

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

4.2.2. В срок, не превышающий более 2-х месяцев со дня выхода разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, принять Объект долевого строительства от Застройщика. В случае непринятия Участником долевого строительства квартиры, Застройщиком составляется односторонний акт приема-передачи квартиры, при этом ответственность за сохранность квартиры, риск случайной гибели переходит на Участника долевого строительства.

4.2.3. Стороны договора договорились по обоюдному согласию, и зная требования Жилищного кодекса РФ, что по предъявлению эксплуатирующими организациями счетов на оказание коммунальных услуг после ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участник оплачивает все расходы по коммунальным и другим эксплуатационным услугам.

4.2.4. В случае если Участник долевого строительства не заключил договор на техническое обслуживание и оказание жилищно-коммунальных услуг с организацией, уполномоченной в соответствии с Законодательством Российской Федерации осуществлять функции управления объектом долевого строительства, и Застройщик понес расходы на содержание объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику с даты подписания Сторонами акта приема-передачи расходы, связанные с эксплуатацией объекта долевого строительства, завершеного строительством, включая расходы по предоставлению коммунальных услуг (при их наличии), по техническому обслуживанию (содержанию), охране объекта долевого строительства, внесении платы за владение и пользование соответствующим земельным участком. Указанные расходы уплачиваются Долящиком в течение 5 (пяти) дней с момента выставления счета.

В случае неисполнения условия настоящего пункта об оплате расходов Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику пени в размере 0,5 % от суммы долга за каждый день просрочки.

4.2.5. Участник долевого строительства обязан выбрать совместно с другими собственниками способ управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

4.2.6. Участник долевого строительства обязан незамедлительно уведомить Застройщика об изменении своего места проживания и паспортных данных. В противном случае Застройщик не несет ответственности за получение Участником долевого строительства уведомлений, предусмотренных Договором.

4.2.7. Уступка Участником долевого строительства прав (требований) по Договору допускается только с письменного согласия Застройщика.

4.2.8. Участник долевого строительства не имеет права без письменного согласия Застройщика обеспечивать свои обязательства перед третьими лицами залогом принадлежащих ему прав по Договору до подписания передаточного акта и полного исполнения Участником долевого строительства Договора.

## 5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение изъятых на себя обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику (физическому лицу) долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной стотысячной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от цены договора за каждый день просрочки.

5.4. При наступлении обстоятельства непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному договору, стороны руководствуются статьями 416 и 417 ГК РФ.

5.5. Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение сторон по сравнению с моментом заключения договора.

5.6. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств.

## 6. Уступка прав по договору

6.1. Участник долевого строительства вправе уступить свои права по договору третьему лицу только после уплаты им цены договора и получения согласия Застройщика передачи прав третьему лицу. О переходе прав по настоящему договору Участник долевого строительства обязан в письменной форме уведомить Застройщика в 5-дневный срок с приложением всех необходимых документов по идентификации лица, которому уступлено право по настоящему договору.

6.2. Уступка Участником долевого строительства прав по договору допускается до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, но только в течение двух месяцев с момента ввода объекта в эксплуатацию.

6.3. Уступка прав по настоящему договору подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав.

## 7. Прочие условия

7.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

7.2. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по договору входят в состав наследства и переходят к наследникам Участника долевого строительства.

7.3. Споры, возникшие между сторонами, решаются сторонами путем переговоров. При не достижении согласия спор передается на разрешение соответствующего судебного органа с соблюдением правил подсудности и подведомственности.

7.4. Можно установить досудебный порядок урегулирования споров.

Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. В течение 30 дней со дня поступления рассматриваются только документы, поступившие в письменном виде с описью вложений. Претензии подаются через почту, заказными письмами с уведомлением о вручении. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен.

7.5. С момента регистрации настоящего договора право аренды земельного участка, указанного в п. 1.2. договора, находится в залоге у участника долевого строительства.

## 8. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора

8.1. Договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав, вступает в силу с момента его регистрации, подписания и действует по полному исполнению сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

8.2. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон. Все изменения договора оформляются путем подписания сторонами соглашения в виде одного документа, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

8.3. Систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей по настоящему договору более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка платежа в течение более чем три месяца является основанием для предъявления застройщиком требования о расторжении договора в судебном порядке.

8.4. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случаях, предусмотренных Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

8.5. Настоящий договор составлен в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон и два экземпляра – для хранения в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

К настоящему договору прилагается и является его неотъемлемой частью план создаваемого объекта долевого строительства.

### Реквизиты и подписи сторон:

Застройщик: \_\_\_\_\_  
ОГРН \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_

Почтовый адрес: \_\_\_\_\_

Банковские реквизиты: Расчетный счет № \_\_\_\_\_, кор.счет № \_\_\_\_\_  
БИК – \_\_\_\_\_, ОКВЭД \_\_\_\_\_, ОКПО \_\_\_\_\_

Генеральный директор \_\_\_\_\_

*Коробченко Н.Н.*

м.п.

Участник долевого строительства: \_\_\_\_\_

Фамилия

Имя

Отчество