

# ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ №ДУ-

г. Ростов-на-Дону

**Закрытое акционерное общество «Строительно-монтажное управление №1»**, в лице генерального директора Евсева Александра Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Застройщик, с одной стороны,  
и **гражданин РФ** \_\_\_\_\_ именуемый 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 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.

1.2. Строительство многоэтажного жилого дома (**поз. 4 по ПЗУ**) — **4-й этап строительства** (этажность – 10), общая площадь дома 15028,92 кв.м, количество квартир - 232, ведется на земельном участке, расположенном по адресу: г. Ростов-на-Дону, Советский район, Змиевская балка, кадастровый номер земельного участка 61:44:0070905:1, площадью 65202,0 кв.м, принадлежащий Застройщику на праве собственности на основании договора купли-продажи земельного участка №3-26 от 06 марта 2017 г., зарегистрированного в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области 14.03.2017г., запись регистрации № 61:44:0070905:1-61/048/2017-5.

Основные характеристики дома: наружные стены дома – самонесущие, состоящие из газобетонных блоков с облицовкой фасада лицевым красным керамическим кирпичом с поэтажным опиранием на перекрытия толщиной 200 мм. Из бетона класса В25, защитный слой продольной рабочей арматуры перекрытия-40мм. Класс энергетической эффективности здания-нормальный, сейсмичность площадки – 6 баллов.

1.3. Местоположение Дома и его характеристика приведены в Приложении №1 к данному договору, являющемуся его неотъемлемой частью.

1.4. Строительство дома ведется Застройщиком на основании Разрешения на строительство № 61-310-895201-2016 от 25 ноября 2016г., выданного Департаментом архитектуры и строительства города Ростова-на-Дону, и корректировки к Разрешению от 04.04.2017г. Проектная декларация и изменения к ней размещены Застройщиком 10 апреля 2017 г., на сайте [www.smu1rostov.ru](http://www.smu1rostov.ru) в сети Интернет. Застройщик может вносить изменения в проектную декларацию в соответствии с действующим законодательством.

## 2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Объектом долевого строительства является квартира № \_\_\_\_\_, состоящая из двух жилых комнат, общей (проектной) площадью жилого помещения \_\_\_\_\_ кв. м, в том числе жилой площадью \_\_\_\_\_ кв. м, площадь жилых комнат составляет \_\_\_\_\_ кв. м, \_\_\_\_\_ кв. м, площадь вспомогательных помещений составляет \_\_\_\_\_ кв.м.; площадь (проектная) холодных помещений (балконов, лоджий) - \_\_\_\_\_ кв. м, площадь холодных помещений с учетом коэффициента 0,5 – \_\_\_\_\_ кв.м, расположенная на \_\_\_\_\_ этаже в

**подъезде №1** Дома (далее Квартира). План Квартиры приведен в Приложении №3, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора. Номер Квартиры может быть изменен после сдачи жилого дома в эксплуатацию.

2.2. Квартира предоставляется Участнику долевого строительства в стадии «стройвариант». Подробная характеристика передаваемой Квартиры приведена в Приложении №2 к настоящему договору, являющемуся его неотъемлемой частью.

2.3. В случае отклонения общей площади Квартиры (за исключением площадей холодных помещений - балконов, лоджий, террас) по результатам обмеров органов технической инвентаризации, от соответствующей площади, указанной в п.2.1. Договора более чем на 1 (Один) кв.м в сторону увеличения, Участник долевого строительства обязан в течение 10-ти календарных дней со дня получения от Застройщика сообщения об этом, но в любом случае не позднее подписания Акта приема-передачи Квартиры с Застройщиком произвести оплату за указанную разницу, исходя из стоимости одного квадратного метра, рассчитанной как частное от деления цены договора на площадь Квартиры с учетом площади холодных помещений с учетом коэффициента. В случае отклонения общей площади Квартиры ( за исключением площадей холодных помещений - балконов, лоджий, террас) по результатам обмеров органов технической инвентаризации, от соответствующей площади, указанной в п.2.1. Договора более чем на 1 (Один) кв.м в сторону уменьшения, Застройщик обязан в течение 10-ти календарных дней со дня получения от Участника соответствующего заявления возратить разницу, исходя из стоимости одного квадратного метра, рассчитанной как частное от деления цены договора на площадь Квартиры с учетом площади холодных помещений, указанной в п.2.1. Договора с учетом коэффициента.

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 или наличными денежными средствами в кассу предприятия после регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области в следующем порядке:

• Денежные средства в сумме \_\_\_\_\_ Участник долевого строительства оплачивает за счет собственных денежных средств в срок до \_\_\_\_\_

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, которые входят в цену Квартиры. 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 договором сумма договора не подлежит изменению.

#### **4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК**

4.1. Застройщик обязан получить разрешение на ввод Дома в эксплуатацию не позднее 30 июня 2019 г. Застройщик обязан передать Квартиру Участнику долевого строительства не позднее **31 августа 2019 года**. Передача Квартиры может быть осуществлена досрочно в случае досрочного окончания строительства дома и получения Застройщиком разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

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.2.2. настоящего договора требованиям и условиям настоящего договора. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта.

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 Приложениях к нему.

4.6. 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 настоящего договора.

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

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

4.9. 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.

4.10. Участник дает согласие в соответствии с п. 1 ст. 13 ФЗ №214 - ФЗ, ст. 345 Гражданского Кодекса РФ на замену входящего в Предмет залога права собственности земельного участка в случае корректировки (изменения) границ земельного участка, отведенного для строительства Дома, в том числе вследствие слияния, объединения или разделения указанного земельного участка в результате его межевания, при условии, что в Предмет залога будет входить право собственности вновь возникшего земельного участка, полученного в результате изменения исходного земельного участка, на котором будет расположен строящийся Дом.

4.11. Обязательства Застройщика по настоящему договору обеспечиваются залогом 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. Участник дает согласие на передачу земельного участка в залог участникам долевого строительства иных объектов недвижимости, строящихся на территории земельного участка.

4.13. Обязательства Застройщика по настоящему договору обеспечиваются залогом 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., а также страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору в порядке, установленном ст. 15.2 федерального закона. В соответствии с Генеральным договором страхования гражданской ответственности № 35-34548/2017 от 23.05.017 г., заключенным с ООО «ПРОМИНСТРАХ» (ОГРН 1027700355935 ИНН 7704216908, место нахождение - г. Москва, Набережная Краснопресненская, д.12) .

## **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 настоящего 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, за исключением случая, указанного в п. 7.4. Договора.

## **8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему договору в отношении всего или части объекта долевого строительства допускается с предварительного письменного согласия Застройщика после полной оплаты Участником стоимости Квартиры, указанной в п.3.1. настоящего договора.

8.2. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один находится у Застройщика, второй у Участника долевого строительства, третий в Управление 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.

## 9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**ЗАСТРОЙЩИК:**

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

---