

ДОГОВОР №
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Ростов-на-Дону

«___» _____ 2017 г.

Социально-ориентированная некоммерческая организация «Фонд социального развития Донского государственного технического университета», именуемый в дальнейшем **Застройщик**, в лице директора Рониса Александра Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин(ка) РФ - XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX года рождения, паспорт гражданина РФ XXXXX № XXXXXX, выдан XXXXXXXXXXXX, код подразделения XXXXXX, зарегистрирован(ная) по адресу: XXXXXXXXXXXX, именуемый(ая) в дальнейшем **Участник долевого строительства**, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить:

13-ти этажный (из них подземный -1), 231-но квартирный жилой дом (далее по тексту **именуемый Дом**) (общая площадь дома- 19012,14 кв.м., общая площадь квартир- 10984,45 кв.м.) со встроенными офисными помещениями на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0073003:40, общей площадью 7975,00 кв.м., имеющем местоположение: Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, район Советский, 2 микрорайон жилого района «Левенцовский» (пятно 7) и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить в предусмотренный настоящим договором срок обусловленную цену и принять Объект долевого строительства.

1.2. Объект долевого строительства представляет собой изолированное жилое помещение, размещенное на X () этаже завершенного строительством Дома (секция X) - квартира № XX, состоящая из X () комнат. Общая (проектная) площадь указанной квартиры составляет XXX кв. метра, с учетом площади балкона и применения коэффициента к площади балкона равного 0,3 (K=0,3); жилая (проектная) площадь XXXX кв. метра, в составе:

	Наименование помещения	Площадь, м ²
1	гостиная	
2	жилая комната	
3	кухня	
4	прихожая	
5	с/у 1	
6	с/у 2	
7	балкон	

План этажа, на котором расположена поименованная квартира, прилагается и является неотъемлемой частью Договора (Приложение №1). Уточненная площадь Объекта долевого строительства и почтовый адрес Дома указывается в передаточном документе.

1.3. Застройщик осуществляет строительство Дома на основании:

- договора аренды находящегося в муниципальной собственности земельного участка от 08.04.2016 г. № 36590, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области 18.04.2016 г.;

- разрешения на строительство, выданного Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону № 61-310-901501-2016 от 30.12.2016г.;

- положительного заключения по проекту, выданному Обществом с ограниченной ответственностью «ЭкспертПроект» №61-2-1-3-0161-16 от 20.12.2016 г.;

- проектной декларации, размещенной в сети Интернет (<http://www.fsd-donstu.ru/>) 21.03.2017 г.

1.4. Стадия строительной готовности Дома (в том числе Объекта долевого строительства) предъявляемого к передаче Участнику долевого строительства: выполнены общестроительные работы, отделка фасадов, испытания внутренних и наружных коммуникаций; благоустройство территории Дома; установлены металлопластиковые окна (стеклопакеты), межкомнатные перегородки, установлены стояки холодной и горячей воды (без разводки), стояки канализации, входные двери в квартиры, выполнена электропроводка до установленных электросчетов, установлены отопительные приборы (радиаторы).

Обязательства сторон по строительству Дома (в том числе Объекта долевого строительства) считаются выполненными надлежащим образом, если фактическая стадия готовности соответствует заявленной.

1.5. Срок завершения строительства Дома (при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по расчетам) соответствует сроку определенному разрешением на строительство, который может быть изменен (продлен) Застройщиком при условии уведомления Участника долевого строительства не менее, чем за два месяца до его истечения. На момент заключения договора планируемый срок завершения строительства определен датой 30.12.2019.

1.6. Стороны признают уведомление по п. 1.5 настоящего договора надлежащим, если оно совершено сторонами в письменной форме равно как и путем публикации информации об изменении, на официальном сайте Застройщика.

1.7. Застройщик вправе исполнить обязательство по вводу Дома в эксплуатацию досрочно. При завершении строительства Дома досрочно Застройщик информирует об этом Участника долевого строительства в соответствии с положениями ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004г. N 214-ФЗ.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства Объекта долевого строительства и приобретения права требования от Застройщика передачи Объекта долевого строительства по передаточному документу Участнику долевого строительства.

2.2. Цена Договора составляет XXXXXXXX,00 () рублей.

2.3. Уплата цены Договора производится путем единовременного внесения всей суммы платежа либо в рассрочку (заявленный Участником долевого строительства режим платежей *подчеркнуть*):

- при заключении Договора Участником долевого строительства внесена денежная сумма в размере XXXXX,00 (тысяч) рублей;

XXXXXXXX,00 (тысяч) рублей вносится Участником долевого строительства до 01.06.2017 г.;

XXXXXXXX,00 (шестьсот сорок шесть тысяч восемьсот двенадцать рублей пятьдесят копеек) вносится Участником долевого строительства до 01.09.2017 г.;

Остаток денежных средств подлежит уплате в срок до 30.12.2017 г.

Участник долевого строительства вправе досрочно уплатить цену Договора полностью; Моментом оплаты стороны рассматривают дату зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. При условии уплаты цены Договора в полном объеме в течение месяца с момента заключения договора, указанная в п. 2.2 сумма является окончательной и изменению не подлежит.

2.4. В случае уплаты цены Договора в рассрочку - цена может быть изменена (увеличена), но не более, чем на 10%. При этом Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о новой цене, которая закрепляется сторонами в дополнительном соглашении. Отсутствие согласия Участника долевого строительства с новой ценой, является основанием для расторжения Договора в порядке, установленном действующим законодательством.

2.5. Цена Договора может быть изменена (по п. 2.4), в случае существенного изменения стоимости материалов, оборудования, работ, услуг, используемых (производимых) как при строительстве Дома, так и при вводе его в эксплуатацию. Данное изменение производится пропорционально изменению стоимости материалов, оборудования, работ, услуг и оформляется дополнительным соглашением сторон к настоящему Договору.

2.6. Оплата осуществляется Участником долевого строительства путем внесения

денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в реквизитах настоящего Договора.

2.7. При отклонении фактической общей площади Объекта долевого строительства по данным технической инвентаризации Дома завершённого строительством от проектной площади по окончании строительства жилого дома, стороны не предъявляют друг другу никаких претензий.

2.8. С момента ввода Дома в эксплуатацию и до момента заключения договоров на коммунальное и эксплуатационное обслуживание жилого дома и пользование земельным участком расходы (при их наличии) Застройщика, связанные с эксплуатацией Дома завершённого строительством, включая оплату коммунальных услуг, внесение платы за владение и пользование земельным участком, подлежат возмещению Участником долевого строительства пропорционально его доли в Доме, которая рассчитывается, исходя из размера общей площади жилого помещения, входящего в состав Объекта долевого строительства.

2.9. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Дома удостоверяет соответствие законченного строительством объекта предъявляемым к нему требованиям, в целом проекту, иным нормам и правилам, действующим на территории РФ, а так же качеству.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору и использовать денежные средства, исключительно по целевому назначению. Осуществлять строительство жилого дома в соответствии с проектной документацией и в установленные сроки, а также выполнить другие работы, не упомянутые в Договоре, но необходимые для своевременного ввода Дома в эксплуатацию. В случае возникновения обстоятельств, повлекших изменение цены Договора и соответственно условий Договора, заблаговременно уведомить об этом Участника долевого строительства и предложить ему подписание дополнительного соглашения.

3.1.2. Зарегистрировать настоящий Договор в установленном порядке.

3.1.3. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Дома. После получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, не менее чем за 14 календарных дней уведомить Участника долевого строительства о передаче ему по передаточному документу Объекта долевого строительства.

3.1.4. После ввода Дома в эксплуатацию и при условии исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате (п.п. 2.2, 2.3), Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по передаточному документу в течение 90-ти календарных дней, считая со дня ввода Дома в эксплуатацию.

3.1.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по передаточному документу несет Застройщик; после - Участник долевого строительства.

3.1.6. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, либо при отсутствии или неполноте условий такого Договора, требованиям технической и проектной документации и градостроительных регламентов.

3.1.7. По письменному требованию и при условии исполнения обязательств Участником долевого строительства, в части оплаты цены Договора и подписания передаточного документа, передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

3.2. Участник долевого строительства обязуется:

3.2.1. Своевременно, в сроки, предусмотренные п. 2.3 настоящего Договора, вносить платежи.

3.2.2. Не передавать предоставленные настоящим Договором права третьим лицам, в течение срока действия настоящего Договора, без письменного согласия Застройщика.

3.2.3. Осуществить подготовку и подачу в регистрирующий орган всех документов, необходимых и достаточных для государственной регистрации настоящего договора в течение пяти рабочих дней с даты подписания настоящего договора.

3.2.4. В случае нарушения п.п. 3.2.1 настоящий договор расторгается, а денежные средства возвращаются Участнику долевого строительства в размере, уплаченном Участником в счет цены договора, и в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.5. Нести расходы, связанные с внесением по инициативе Участника долевого строительства изменений/дополнений в заключенный Договор, или в связи с его расторжением, а также оказанием услуг и производством работ, необходимых для исполнения договора и ввода Дома в эксплуатацию и регистрацией возникающего на его основании права собственности.

3.2.6. В течение семи рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче принять его и подписать передаточный документ на Объект долевого строительства или при выявлении недостатков в Объекте долевого строительства заявить о них и потребовать от Застройщика в пределах этого срока составления акта несоответствия объекта.

3.2.7. В случае внесения изменений в условия Договора – подписать дополнительное соглашение.

3.2.8. До момента ввода Дома в эксплуатацию и приема Объекта долевого строительства не проводить каких-либо работ в изолированных жилых помещениях, выходящих за пределы настоящего Договора и условия строительной готовности Дома, установленные п.1.4. Договора.

3.2.9. В целях оптимизации процесса управления многоквартирным домом, Участник долевого строительства обязуется сдать документы на государственную регистрацию права на объект долевого строительства в течение месяца с даты подписания передаточного документа и в течение пяти дней после получения документа о государственной регистрации права предоставить его копию Застройщику.

3.2.10. Участник долевого строительства до ввода Дома в эксплуатацию обязуется выразить приоритетное мнение о способе и форме управления многоквартирным домом и его эксплуатационном содержании в переходный период.

3.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного документа на Объект долевого строительства.

3.4. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными, с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного документа на Объект долевого строительства.

4. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ

4.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации. Процедура регистрации настоящего Договора реализуется силами и средствами Участника долевого строительства. Участник долевого строительства подтверждает, что с проектной декларацией ознакомлен.

4.2. Настоящий Договор подлежит подаче на государственную регистрацию Участником долевого строительства в 5-ти дневный срок с момента подписания. При делегировании этого права Застройщику, Участник долевого строительства обязуется оплатить расходы, связанные с регистрацией настоящего договора, выдать Застройщику нотариальную доверенность на осуществление государственной регистрации Договора и иные необходимые документы.

4.3. Государственная регистрация права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства осуществляется вне рамок настоящего Договора силами и средствами Участника долевого строительства.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае нарушения Сторонами обязательств по настоящему Договору виновная Сторона уплачивает неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы договора за каждый день просрочки. Уплата неустойки (штрафа, пени) не освобождает сторону от выполнения обязательств.

5.2. Систематическое нарушение Участником долевого строительства установленного режима платежей (п.2.3) является основанием для предъявления Застройщиком бесспорного требования о расторжении Договора в одностороннем порядке.

5.3. Нарушение Участником долевого строительства установленной договором режима

платежей влияет на срок передачи объекта и влечет его изменение.

5.4. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

5.5. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта, а также за задержку выполнения иных своих обязательств (в т.ч. связанных с подключением дома к городским инженерным сетям и их передаче на баланс соответствующих организаций и т. д.), если невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств вызвано действиями или бездействием третьих лиц, в том числе государственных органов и учреждений, при условии наличия факта обращения Застройщика или уполномоченных им лиц в соответствующие организации. При наличии такой задержки срок ввода «Жилого дома» в эксплуатацию и срок передачи Квартиры Участнику долевого строительства продлевается на количество дней просрочки.

5.6. Все начисленные Застройщиком по настоящему договору штрафные санкции должны быть оплачены Участником долевого строительства до получения Объекта по передаточному документу. Застройщик имеет право на удержание квартиры до момента уплаты указанных денежных средств, срок удержания не будет считаться сроком просрочки передачи Объекта.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Стадия строительной готовности Дома (в том числе Объекта долевого строительства) должна соответствовать условиям п.1.4. настоящего договора.

Дополнительные требования к планировке, отделке, санитарно-техническому оборудованию Стороны могут согласовать и оформить самостоятельным документом.

6.2. Гарантийный срок нормальной эксплуатации Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, устанавливается 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному документу.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства, составляет 3 (три) года. Принадлежность оборудования к технологическому и инженерному определяется проектной документацией.

6.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, не исполнения обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. У участника долевого строительства при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства. Передача доли в праве собственности на общее имущество отдельным документом не оформляется.

К общему имуществу дома не относятся встроенные офисные помещения первого этажа

(за исключением: лифтовых шахт, электрощитовых, водонасосных помещений, насосных пожаротушений, постов пожарной охраны, помещений для прохождения коммуникаций, лестничных маршей, узлов теплового учета и индивидуальный тепlopункт, общих коридоров).

7.2. Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на присоединение к долевому участию в строительстве Дома иных участников.

7.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7.4. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями (уведомлениями).

7.5. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров в течение тридцати дней стороны могут передать спор на рассмотрение судебного органа в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

7.6. Все изменения и дополнения оформляются в письменной форме в соответствии с условиями договора.

Любая из сторон, изменившая в период действия настоящего договора место регистрации, обязана сообщить новые реквизиты в письменном виде. Риск не получения корреспонденции при изменении реквизитов, при отсутствии уведомления об их изменении, несет Участник долевого строительства.

7.7. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с учетом положений п. 3.2.2 настоящего договора, только после уплаты цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским [кодексом](#) Российской Федерации. При этом права и требования нового кредитора возникают исключительно за период после регистрации уступки и до исполнения обязательств.

7.8. Настоящий Договор составлен в количестве экземпляров соответствующем количеству участников договора и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

8. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Порядок, способы обеспечения обязательств Застройщика по настоящему договору определяются соответствующими нормами федерального законодательства.

8.2. Обеспечение исполнения обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику по всем договорам, заключенным для строительства (создания) Дома осуществляется путем страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства по договору в порядке, установленном ст. 15.2. ФЗ № 214-ФЗ, информация о котором опубликована и размещена на сайте Застройщика.

Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя (Застройщика), связанные с риском наступления его ответственности перед Участником долевого строительства (выгодоприобретателя) в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением им обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

ФСР ДГТУ

344000, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1, ОГРН 1136100005700 ИНН 6165456237

КПП 616501001, Р/сч 40703810500210000064, в филиале Банка ГПБ (АО) в г. Ростов-на-Дону, К/сч 30101810700000000968, БИК 046015968

Участник долевого строительства:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX