

# ДОГОВОР

## Участия в долевом строительстве №

г. Таганрог

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2017 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «СервисСтрой», в лице Генерального директора Щитова Сергея Игоревича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны и Гражданин РФ —, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о следующем:**

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Участник долевого строительства участвует в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, находящегося на земельном участке общей площадью 9878 м<sup>2</sup>, расположенного по адресу: Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Котлостроительная, 13-а кадастровый номер: 61:58:0003432:58.

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

1.3. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного дома на основании:

1.3.1. Разрешения на строительство № RU61311000 - 263 от 25.04.2014 г., выданное Комитетом по архитектуре и градостроительству Администрации города Таганрога.

1.3.2. Свидетельство, выданное 14 апреля 2016 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области, о государственной регистрации права собственности Застройщика на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) Объекта долевого строительства – земельный участок категория земель: Земли населенных пунктов – Средне этажная жилая застройка; Офисы; объекты розничной и мелкооптовой торговли не более 400 м<sup>2</sup> торговой площади. Площадь: 9878 м<sup>2</sup>, расположенный по адресу: Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Котлостроительная, 13-а кадастровый номер: 61:58:0003432:58, принадлежащий Застройщику по праву собственности на основании Договора купли-продажи от 08.09.2014 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 61-61-42/121/2014-339.

1.3.3. Земельный участок по адресу: Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Котлостроительная 13-а, с момента государственной регистрации Договора на Объект долевого строительства находится в Залог у Участника долевого строительства в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.4. Описание жилого помещения, подлежащего передаче Участнику долевого строительства согласно проектной документации:

**Место нахождения:** Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Котлостроительная, 13-а.

**Этап** \_\_; **Секция** \_\_; **Этаж** \_\_; **Квартира с условным №** \_\_ **Расположение относительно лестницы** \_\_; **Проектная площадь** \_\_ м<sup>2</sup> (жилая \_\_ м<sup>2</sup>).

1.5. Застройщик подтверждает, что наделен правом произвести привлечение Участника долевого строительства к участию в финансировании строительства Объекта и распределению жилой площади на основании вышеуказанного в п.1.3. 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.

1.6. Характеристики объекта долевого строительства на момент передачи Участнику долевого строительства: наружные стены (материалы): облицовочный керамический кирпич, входные двери металлические, пол без цементно-песчаной стяжки, санузлы минимальной подготовки под отделку, без установки сантехприборов, сантехфаянса и смесителей, штукатурные работы отсутствуют, электрические приборы без внутриквартирной разводки и установки осветительных приборов; счетчики электроэнергии – двухтарифные, отопление: установка котла двухконтурного и одной батареи; водоснабжение: без внутриквартирной разводки и установки сантехприборов.

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Общая цена Договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства составляет **00 - 00 ( ) рублей 00 копеек**, исходя из стоимости одного квадратного метра общей проектной площади жилого помещения (квартиры) **00-00 ( ) рублей 00 копеек**.

2.2. Цена Договора, указанная в п.2.1. настоящего Договора, является достаточной для приобретения права собственности на Объект долевого строительства и может быть изменена по соглашению сторон и/или на основании случаев, указанных в п.2.8. настоящего Договора.

2.3. Обязательства Участника долевого строительства по оплате стоимости объекта долевого строительства считаются полностью исполненными после внесения денежных средств Застройщику в полном объеме.

2.4. Расчеты по оплате Участником долевого строительства Цены Договора производятся следующим образом:

– Денежная сумма в размере **00 - 00 ( ) рублей 00 копеек**, уплачивается в течение 2 (двух) дней с момента регистрации данного договора.

2.5. Уплата цены Договора (или ее части) производится путем внесения денежных средств на расчетный счет, указанный в реквизитах Застройщика в разделе 8 настоящего Договора. При этом днем оплаты считается дата внесения денежных средств, указанная на соответствующем платежном документе.

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

2.7. Уплата цены Договора может быть произведена от имени Участника долевого строительства третьими лицами.

2.8. В случае отклонения проектной площади Объекта долевого строительства от фактической по данным фактической экспликации бюро технической инвентаризации из-за технологических особенностей процесса строительства не более чем на 3% как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения площади стороны считают свои обязательства

выполненными надлежащим образом. В случае превышения 3% величины 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 организация 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 25 октября 2017 года при условии исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.3. По требованию Участника долевого строительства информировать его в ходе строительства Объекта.

3.1.4. Не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу, вручить ему сообщение лично под расписку или уведомив участника долевого строительства смс сообщением по телефонному номеру, указанному в разделе 8 настоящего Договора.

3.1.5. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию направить в Таганрогский отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области документы, необходимые и достаточные для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, в срок, предусмотренной Федеральным законом №214-ФЗ от 30 декабря 2004 года, после исполнения Участником долевого строительства обязательств по настоящему Договору.

3.1.6. Действия, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора, а после ввода Объекта в эксплуатацию своего права собственности на Объект долевого строительства, а также действия, связанные с пуском газа Участник долевого строительства осуществляет самостоятельно и за свой счет.

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

3.1.8. Способом обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по Объекту строительства, расположенному по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Котлостроительная 13-а, является Договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-43231/2016 от 03.06.2016 г.,

заключенный между Застройщиком ООО «Строительная компания «СервисСтрой» и ООО «Региональная страховая компания».

Страховая сумма, в пределах которой при наступлении страхового случая Страховщик должен будет осуществить страховое возмещение, составляет 00 – 00 ( ) рублей 00 копеек.

Реквизиты ООО «Региональная страховая компания»:

Адрес: 127018 г.Москва, ул. Складочная, 1 строение 15

ИНН: 1832008660

КПП: 997950001

Банковские реквизиты:

р/с 40701810040130000017

Банк: Российский Национальный

Коммерческий Банк (ПАО)

к/с 30101810335100000607

БИК: 043510607

### **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, а также при полной оплате цены договора, в течение 5 (пяти) дней со дня получения от Застройщика уведомления, в соответствии с п.3.1.4. настоящего Договора. Применительно к условиям данного пункта настоящего Договора, днем получения уведомления является день передачи уведомления Участнику долевого строительства лично, либо его законному представителю. Днем получения уведомления так же является десятый день по счету со дня отправки уведомления заказным письмом.

3.2.3. Затраты по эксплуатации и обслуживанию жилого дома, земельного участка, на котором расположен Объект, мест общего пользования, инженерного оборудования с момента приема Объекта долевого строительства оплачивается Участником долевого строительства самостоятельно, при этом Застройщик не несет ответственности за неисполнение собственниками жилого дома своих обязательств по содержанию жилого дома.

## **4. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

4.1. Участник долевого строительства не имеет права требовать передачи ему Заказчиком Объекта долевого строительства до уплаты цены договора и иных выплат, предусмотренных настоящим Договором.

4.2. 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. Разница между ценой договора и фактическими затратами на долевое строительство, считается вознаграждением застройщика.

4.3. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный в п.3.2.2. настоящего Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (при условии отсутствия в нем дефектов и недоделок, а так же при полной оплате цены договора) Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.4. Участник долевого строительства не в праве без согласования с Застройщиком изменять планировку Объекта долевого строительства (переносить внутренние перегородки, проемы в несущих стенах, изменять проектное расположение 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. 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. 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. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся в том числе явления стихийного характера, при которых запрещено производить строительно-монтажные работы. Наличие таких явлений подтверждается метеосводками.

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

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

6.2. Просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

6.3. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по взаимному 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 5 (пяти) дней после реализации объекта недвижимости, 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. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равной юридическую силу.

7.3. В случае возникновения споров и разногласий, стороны по настоящему Договору руководствуются действующим законодательством.

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

## 8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик	Участник долевого строительства
<p><b>Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «СервисСтрой»</b> Юридический адрес: 347904, Ростовская область, г. Таганрог, ул. Фрунзе, д., 83-1 ИНН 6154131011, КПП 615401001, ОГРН 1136154010651, ОКПО 24173857, ОКВЭД 45.21.1, Банковские реквизиты: Южный филиал ОАО «Промсвязьбанк» г. Волгоград р/с 40702810501000009079, БИК 041806715, к/с 30101810100000000715, Генеральный директор: Щитов Сергей Игоревич Контактный телефон: 8-928-760-67-60</p> <p style="text-align: right;">_____ Щитов С.И.</p>	<p style="text-align: center;">_____</p>