

***Настоящий проект договора не является публичной офертой.  
Некоторые условия типового договора могут изменяться в зависимости  
от выбранного дольщиком способа и порядка оплаты цены договора и  
других факторов.***

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_  
об участии в долевом строительстве многоквартирного дома  
по ул. Седова, 14б.**

г. Ростов-на-Дону

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2018 года

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

**1. Общие положения**

1.1. «Застройщик» обеспечивает строительство многоквартирного жилого дома на земельном участке площадью 981 кв.м. с кадастровым номером 61:44:0000000:1097 по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, город Ростов-на-Дону, Кировский район, улица Седова, №14б (далее – дом).

1.2. Лицо, осуществляющее строительство - общество с ограниченной ответственностью «Финансово-инвестиционная система», ИНН 6167045384, ОГРН 1026104145430.

1.3. Срок окончания строительных работ – **III квартал 2018 года**. Срок ввода дома в эксплуатацию – **III квартал 2018 года**.

1.4. Строительство дома осуществляется на основании Разрешения на строительство № 61-310-894701-2016, выданного Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону «28» октября 2016 года.

1.5. Земельный участок, на котором осуществляется строительство, принадлежит Застройщику на праве собственности на основании договора купли-продажи от 21.03.2018 года, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 10.04.2018 г. сделана запись регистрации № 61:44:0000000:1097-61/042/2018-9, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 10.04.2018 г.

**2. Объект долевого строительства**

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

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

**Общая приведенная площадь квартиры**, состоящая из суммы общей площади квартиры и площади лоджий с понижающим коэффициентом «0,5», составляет \_\_\_\_\_ кв.м.

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 до сантехнических приборов); смонтированы стояки канализации; в квартиру выведены трубки от наружного блока системы мультizonального кондиционирования оконеченные коллектором; установлены алюминиевые оконные блоки, высококачественная входная дверь с замком; лоджии в квартире остеклены. Мусоропровода в доме нет.

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. Дольщик обязуется оплатить цену договора до окончания строительства дома (п.1.3. договора) любым способом, не противоречащим действующему законодательству РФ, в том числе посредством аккредитива, в следующем порядке и сроки:

№ платежа	Срок платежа	Сумма платежа (рублей)
1	Согласно п.3.3 настоящего договора	

Стороны пришли к соглашению, что в случае досрочного ввода дома в эксплуатацию Дольщик обязан произвести окончательную оплату по договору в течение 20 (двадцати) банковских дней с момента получения сообщения о завершении строительства и о готовности к передаче объекта долевого строительства.

3.3. Первый платеж в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей оплачивается Дольщиком посредством безотзывного, покрытого, безакцептного аккредитива (далее по тексту аккредитив), открытого Дольщиком в пользу Застройщика сроком до «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года. Банковские комиссии и иные расходы по аккредитиву несет Дольщик.

Банком-эмитентом является \_\_\_\_\_.

Исполняющим банком является \_\_\_\_\_.

Аккредитив открывается Участником долевого строительства в Банке – эмитенте в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания сторонами настоящего Договора.

Уведомление об открытии аккредитива и его условиях Дольщик (или Банк-эмитент) передает Застройщику сопроводительным письмом в день открытия аккредитива, до предоставления настоящего договора на государственную регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

Получателем денежных средств по аккредитиву является Застройщик.

Исполнение аккредитива (оплата суммы, указанной в настоящем пункте Договора) осуществляется не позднее 2 (Двух) рабочих дней с момента предоставления Застройщиком в Банк-эмитент настоящего Договора, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

Обязательство Дольщика по оплате первого платежа считается исполненным с момента зачисления суммы аккредитива на расчетный счет Застройщика.

3.4. Учитывая предоставление Застройщиком Дольщику беспроцентной рассрочки по оплате цены договора, стороны договорились, что в течение строительства стоимость одного квадратного метра общей приведенной площади объекта долевого строительства (соответственно и цена договора) могут быть изменены в случае существенного (более 5%) изменения цен на строительные и (или) горюче-смазочные материалы, и (или) на услуги энергоснабжающих организаций.

Застройщик не вправе требовать доплату за уже оплаченную площадь.

О предстоящем изменении стоимости одного квадратного метра Застройщик обязан письменно уведомить Дольщика не позднее, чем за 30 календарных дней.

Изменение стоимости одного квадратного метра общей приведенной площади квартиры и соответствующее изменение цены договора оформляются дополнительным соглашением к настоящему договору, подписываемому сторонами в срок, указанный в уведомлении об изменении стоимости.

3.5. В случае, если по окончании строительства фактическая площадь квартиры (с учетом площади лоджий 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 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.

Стороны установили, что в этом случае цена договора меняется на основании настоящего пункта и составление дополнительного соглашения к договору не требуется.

#### **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.kristinastroy.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 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 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.

5.2. Гарантийный срок на квартиру начинается исчисляться с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, при соблюдении правил эксплуатации. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование исчисляется с момента подписания первого акта приема-передачи.

## **6. Способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору**

6.1. Исполнение Застройщиком его обязательств по настоящему договору обеспечено:

- залогом земельного участка, на котором осуществляется строительство и залогом строящегося (создаваемого) на этом земельном участке многоквартирного дома, в порядке, установленном статьями 13 - 15 Федерального закона 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".

- страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору в порядке, установленном частями 26-49 статьи 25 Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", путем заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору со страховой организацией: общество с ограниченной ответственностью «ПРОМИНСТРАХ», ОГРН 1027700355935, ИНН 7704216908, лицензия на осуществление страхования СИ № 3438 от 27.04.2018 г.

Условия страхования доведены до сведения Дольщика путем вручения копии Правил страхования.

## **7. Ответственность сторон**

7.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательств 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 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
ООО «Фирма «Кристина», 344025, г. Ростов-на-Дону, пл. Толстого, д. 1/2 расчетный счет № 40702810952090003204, кор. счет № 30101810600000000602, Юго-Западный банк Сбербанка России	фамилия, имя и отчество (последнее – при наличии), дата и место рождения, гражданство, страховой номер индивидуального лицевого счета в системе

ПАО г. Ростов-на-Дону, БИК 046015602, ОКПО 12117765	обязательного пенсионного страхования (при наличии), наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность. Адрес места жительства: Адрес электронной почты:
--	---

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

М.П.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_