

# ПРОЕКТ ДОГОВОРА

об участии в долевом строительстве многоквартирного дома  
по ул. Седова, 14 б.

г. Ростов-на-Дону

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2017 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 *фамилия имя отчество*, именуемый в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. Предмет договора

1.1. «Застройщик» осуществляет строительство жилого дома на земельном участке по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Седова, 14б. Проектное название строительного пятна: г.Ростов-на-Дону, ул. Седова, 14б.

1.2. Лицо, осуществляющее строительство - ООО «ФИС», 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 осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0000000:1097 по адресу: Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, ул. Седова, 14б на основании договора аренды земельного участка от 01.02.2015 года, зарегистрированного Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области 24.02.2015 года, № регистрации 61-61/001-61/001/009/2015-4858.

## 2. Права и обязанности сторон

2.1. Застройщик после окончания строительства, сдачи дома в эксплуатацию, обязуется предоставить Дольщику, при полном выполнении им своих обязательств по оплате:

\_\_\_ комнатную квартиру № \_\_\_, общей площадью согласно проекту \_\_\_ кв.м, площадью лоджий \_\_\_ кв.м., расположенную на \_\_\_ этаже жилого дома.

2.2. Квартира предоставляется в строительном варианте (подготовленная к отделочным работам). В квартире смонтирована система отопления; подведены электрические кабели, телефон, интернет, телевидение, горячая вода, холодная вода, трубки от наружного блока системы мультizonального кондиционирования оконеченные коллектором; смонтированы стояки канализации; установлены алюминиевые оконные блоки, высококачественная входная дверь. Мусоропровода нет.

2.3. Порядок выполнения дополнительных работ по перепланировке и установке дополнительного оборудования, электро- и другой разводки по помещениям определяется отдельным договором.

2.4. Дольщик обязуется уплатить Застройщику цену договора – сумму денежных средств, определяемую как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

2.5. Цена договора рассчитывается исходя из стоимости одного квадратного метра площади квартиры в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

В оплачиваемую площадь включается площадь лоджий и балконов с учетом понижающих коэффициентов.

Цена договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, в том числе: сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство объекта долевого строительства в размере 85% (Восемьдесят пять процентов) от цены договора, что составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей и сумма денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере 15% (Пятнадцать процентов) от цены договора, что составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

2.6. Дольщик обязуется уплатить цену договора путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика по следующему графику:

| Дата платежа   | Оплачиваемая сумма                 |
|--|------------------------------------|
| <i>В течение 5 дней с момента государственной регистрации договора</i>                                 | <i>30% от общей суммы договора</i> |
| <i>Оплата оставшейся суммы равными частями ежемесячно до окончания строительства. (п.1.3.договора)</i> |                                    |

2.7. В течение строительства цена договора может изменяться в зависимости от изменения цен на материалы, услуги энергопродавцов или налогового законодательства. Застройщик не вправе требовать доплату за уже оплаченную площадь.

2.8. Застройщик обязуется передать по передаточному акту, а Дольщик обязуется принять квартиру в течение тридцати дней с момента выхода разрешения на ввод в эксплуатацию законченного строительством жилого дома.

2.9. Стороны могут досрочно исполнить свои обязательства по настоящему договору.

### **3. Ответственность сторон**

3.1. При невыполнении условий по договору Дольщиком - договор утрачивает силу и считается расторгнутым со дня направления Застройщиком Дольщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. В этом случае Застройщик возвращает Дольщику все внесенные последним суммы в установленном законом порядке.

3.2. В случае невыполнения Застройщиком принятых на себя обязательств он обязуется вернуть все полученные суммы Дольщику в соответствии с установленным законом порядком.

3.3. В случае, если по окончании строительства фактическая площадь квартиры с учетом площади лоджий и балконов будет больше проектной площади, то Дольщик оплачивает разницу, исходя из стоимости 1 кв.м. площади, указанной в п.2.5., 2.7. настоящего договора; если фактическая площадь квартиры с учетом площади лоджий и балконов будет меньше проектной площади, то Застройщик возвращает Дольщику разницу в оплате,

исходя из той же стоимости. Окончательный взаиморасчет производится до подписания сторонами акта приема-передачи квартиры.

3.4. Дольщик до сдачи дома в эксплуатацию не вправе производить работы в квартире без согласования с Застройщиком.

3.5. С момента подписания акта-приема передачи площадей Дольщик производит оплату всех коммунальных платежей и затрат, связанных с содержанием дома.

#### **4. Сроки действия договора**

4.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области и действует до полного выполнения сторонами принятых на себя обязательств.

4.2. Настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем порядке, при наступлении обстоятельств непреодолимой силы, или в случаях, указанных в п. 3.1., 3.2., 3.4.

#### **5. Разрешение споров**

5.1. Ни одна из сторон не несет ответственность перед другой стороной за задержку или не выполнение своих обязательств по настоящему договору обусловленную обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания сторон, которые нельзя предвидеть или избежать, включая стихийные бедствия, экономические изменения и др. чрезвычайные ситуации.

5.2. Все споры и разногласия по настоящему договору стороны, по возможности, решают мирным путем.

5.3. В случае не урегулирования споров миром, они передаются на рассмотрение в суд в соответствие с действующим законодательством РФ.

#### **6. Особые условия**

6.1. 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. 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.

6.2. Способ обеспечения исполнения обязательств Застройщика по договору: залог права аренды земельного участка, на котором осуществляется строительство, и залог 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", а также страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору в

порядке, установленном статьей 15.2 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ 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 22.08.2016 г. Условия страхования доведены до сведения Дольщика путем вручения копии Правил страхования.

6.3. Права и обязанности сторон, вытекающие из настоящего договора, но не урегулированные в нем, а также изменения и дополнения к настоящему договору, определяются дополнительными соглашениями в рамках настоящего договора.

6.4. Дольщик обязуется, после сдачи дома в эксплуатацию, заключить договор на эксплуатацию и обслуживание его квартиры, а также другого имущества жилого дома в части своей доли, с эксплуатирующей организацией.

6.5. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

#### 7. Юридические адреса и реквизиты сторон

| Застройщик  | Дольщик  |
|---|--|
| <p><b>ООО «Фирма «Кристина»</b>,<br/>344025, г. Ростов-на-Дону,<br/>пл. Толстого, д. ½<br/>р/с – 40702810952090003204,<br/>к/с – 30101810600000000602.<br/>Юго-Западный банк Сбербанка России<br/>ПАО г. Ростов-на-Дону,<br/>ИНН – 6166014129, КПП – 616701001,<br/>БИК – 046015602, ОКПО – 12117765.</p> | <p>фамилия, имя и отчество (последнее – при наличии),<br/>дата и место рождения,<br/>гражданство,<br/>страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии),<br/>наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность</p> |

Директор ООО «Фирма «Кристина»

В.Н. Левченко

М.П.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_