

ДОГОВОР № --478

долевого участия в строительстве многоквартирного дома

г. Ростов-на-Дону

«__» _____ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «МГ-Девелопмент», именуемое в дальнейшем **Застройщик**, в лице Генерального директора Говорухи Дениса Евгеньевича (20.10.1980 года рождения, паспорт серия 60 04 № 376193, выдан ОВД Пролетарского района г. Ростова-на-Дону 06.11.2003 г., код подразделения 612-071, зарегистрированного по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, д. 139 В, кв. 60), действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданка РФ, _____, _____ года рождения, паспорт серия _____, выдан _____, _____ код подразделения _____, зарегистрирована по адресу: _____, именуемая в дальнейшем **Участник долевого строительства**, действующая от своего имени, в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить **жилой дом на земельном участке общей площадью 6 026 (шесть тысяч двадцать шесть) квадратных метров, с кадастровым номером 61:55:0011007:478, расположенный по адресу: Ростовская область, г. Новочеркасск, улица Сарматская, 11 А**, сдать многоквартирный дом в эксплуатацию и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства — квартиры в вышеуказанном жилом доме, определенные в п. 1.2. настоящего договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить стоимость Объекта долевого строительства в порядке и сроки, установленные в разделе 2 настоящего договора, и принять в собственность Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

Строительство многоквартирного дома ведется на основании:

1. Разрешения на строительство № 61-308-538-2015 от «10» августа 2015 г., выдано Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Новочеркаска Ростовской области;
2. Договора купли-продажи земельного участка № 3/478 от 10.02.2016 г., зарегистрированного Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области 20.02.2016 г., номер регистрации № 61-61/031-61/031/010/2016-964/4
3. Проектной декларации опубликованной на веб-сайте www.mgrostov.ru;
4. Плана создаваемого объекта недвижимого имущества.

Строительство многоквартирного дома включает в себя строительство основного объекта капитального строительства — жилого здания, а также строительство иных объектов и выполнение иных работ, необходимых, чтобы данный объект капитального строительства мог быть введен и эксплуатироваться автономно, то есть независимо от строительства иных объектов капитального строительства, предусмотренных проектной документацией и проектной декларацией. В частности, при строительстве многоквартирного дома осуществляется строительство дорог, элементов благоустройства и наружных инженерных сетей и сооружений в пределах территории застройки жилого комплекса «Европейский», подъездных дорог, строительство инженерных сетей до точек подключения к объектам инженерной инфраструктуры, определенных выданными техническими условиями и проектной документацией, строительство объектов социальной инфраструктуры, предусмотренных социальными и иными соглашениями и проектной документацией, а также выполняются иные необходимые работы, в том числе по организации строительной площадки.

1.2. Объектом долевого строительства является: _____ **квартира № _____ (_____)**, в состав которой входит отделка и оборудование (п. 4.1.1.), расположенная на _____ **этаже, в подъезде № _____** в доме, находящемся по адресу: Ростовская область, город Новочеркасск, улица Сарматская, 11 А на земельном участке с кадастровым номером 61:55:0011007:478, общей площадью по проекту _____ **квadratных метров**. В состав проектной площади квартиры входит:

- общая площадь квартиры без учета лоджий, балконов, террас, веранд, холодных кладовых _____ кв. м;
- общая площадь всех остекленных лоджий, балконов, террас, веранд, холодных кладовых _____ кв. м.

Разрешение на строительство № 61-308-538-2015 от «10» августа 2015 г., выдано Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Новочеркаска Ростовской области.

1.3. Срок передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства **«31» августа 2018 года**. Застройщик вправе досрочно передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства.

1.4. Проектная декларация опубликована в сети интернет на веб-сайте www.mgrostov.ru.

1.5. Адрес Объекта долевого строительства, его характеристики могут быть уточнены после окончания строительства жилого дома, в составе которого находится Объект долевого строительства, получения разрешения на ввод в эксплуатацию и проведения обмеров соответствующим подразделением БТИ.

2. Цена договора, срок и порядок уплаты денежных средств

2.1. Цена настоящего Договора представляет собой сумму денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства и составляет ----- (_____) рублей.

2.2. Участник долевого строительства вносит денежные средства, составляющие цену настоящего договора, указанную в п. 2.1. путем перечисления на расчетный счет Застройщика за счет собственных и (или) кредитных средств для строительства Объекта долевого строительства или путем внесения наличных денежных средств в кассу Застройщика.

2.3. Указанная в пункте 2.1. сумма денежных средств включает в себя возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства, в том числе: затрат на приобретение строительных материалов, оборудования, выполненных строительно-монтажных и других, связанных со строительством и сдачей в эксплуатацию многоквартирного дома, работ и услуг, включая аренду земли необходимую для строительства многоквартирного дома, строительство сетей, необходимых для подключения многоквартирного дома к центральным сетям, и благоустройство прилегающей территории, затраченной электроэнергии, выполненных предпроектных и проектных работ, и оплаты услуг Застройщика предусмотренных проектной документацией и разрешением на строительство, а также иные затраты Застройщика связанные с выполнением настоящего договора. Стороны признают, что сумма, которая составит разницу между суммой денежных средств, уплаченной Участником долевого строительства Застройщику и суммой стоимости возмещения затрат на строительство, при наличии такой разницы, является оплатой услуг Застройщика по строительству (созданию) многоквартирного дома.

Указанная в пункте 2.1. настоящего Договора цена договора является твердой и не подлежит изменению в случаях, предусмотренных в п. 1.5. настоящего Договора.

2.4. Указанная в пункте 2.1. настоящего Договора сумма денежных средств оплачивается Участником долевого строительства в адрес Застройщика в следующем порядке:

2.4.1. Участник долевого строительства, оплачивает в адрес Застройщика 100 % цены настоящего договора в размере _____ (_____) рублей.

2.5. Обязательства по оплате Объекта долевого строительства считаются полностью исполненными после оплаты Участником долевого строительства денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем договоре или внесения наличных денежных средств в кассу Застройщика.

2.6. Работы, связанные с индивидуальной внутренней отделкой Квартиры, за пределами перечня работ, определенного в настоящем Договоре, какие-либо иные услуги, в Цену настоящего договора не включаются, оплачиваются Участником долевого строительства на основании дополнительного соглашения, подписанного между Сторонами.

2.7. Денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства, инвестируются им только на строительство Объектов долевого строительства, указанных в п. 1.2. настоящего Договора и соответствующей доли в общем имуществе многоквартирного дома и не являются основанием для приобретения Дольщиком права собственности на иные нежилые помещения, расположенные в многоквартирном доме.

3. Гарантии качества

3.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

3.2. Гарантийный срок для конструктивных элементов многоквартирного дома и Объектов долевого строительства составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объектов долевого строительства Участнику долевого строительства.

3.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав многоквартирного дома и Объектов долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4. Обязанности сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод в эксплуатацию.

Объекты долевого строительства, указанные в п. 1.2. Договора должны быть переданы Участнику долевого строительства в следующем техническом состоянии:

Основные характеристики многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной декларацией (Объект: «Многоквартирный жилой дом по адресу: Ростовская область, г. Новочеркасск, ул. Сарматская, 11 «А» (кадастровый № 61:55:0011007:478):

Назначение объекта - жилое

Этажность - 4 этажа

Общая площадь объекта – 7734,0 кв. м.

Площадь квартир (площадь отапливаемых помещений) – 5744,81 кв. м.

Общая площадь квартир (включая площадь неотапливаемых помещений с понижающими коэффициентами) – 5856,81 кв.

Класс энергетической эффективности - С

Описание конструктивных элементов многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной декларацией:

- монолитный железобетонный ленточный фундамент;
- несущие конструкции в подвале из сборного железобетона;
- стены – кирпичные с фасадным утеплением слоем минераловатных плит и облицовкой кирпичом;
- перекрытия - сборные железобетонные с опиранием на несущие стены;
- наружные стены в зоне цоколя – с отделкой штукатуркой;
- элементы лестниц – сборные железобетонные марши и площадки;
- кровля – скатная;
- покрытие кровли - металлочерепица, с наружным водостоком;

Описание конструктивных элементов квартир в многоквартирном жилом доме в соответствии с проектной декларацией:

- стены и перегородки (кирпич, газобетонный блок) – оштукатуренные, без отделки, в санузлах (кирпич) - неоштукатуренные;
- потолок – железобетонные плиты, без отделки;
- полы – бетонная плита со стяжкой;
- стояки электроснабжения с установкой индивидуальных счетчиков в этажном щитке, разводка до квартирного щита (без внутриквартирной разводки);
- система индивидуального отопления и горячего водоснабжения с установкой индивидуального двухконтурного котла и радиаторов отопления;
- коллективные приборы учета воды и электроэнергии в целом на Дом;
- система вентиляции – естественная, без установки вентиляционных решеток;
- стояки канализации без внутриквартирной разводки;
- стояки водоснабжения без внутриквартирной разводки, с индивидуальными счетчиками;
- входная дверь – блок дверной металлический;
- металлопластиковые оконные блоки, металлопластиковые балконные блоки с остеклением, остекление балкона.

4.1.2. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства.

4.1.3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок, установленный пунктом 1.3. договора, по акту приема-передачи с приложением инструкции по эксплуатации жилых помещений и находящегося в них оборудования.

4.1.4. Представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы, необходимые для государственной регистрации настоящего договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объекты долевого строительства.

4.1.5. В соответствии со ст. 15.2. Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ, Застройщик обязуется заключить договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилых помещений (Объектов долевого строительства) по договору страхования со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.1.6. Застройщиком заключен Договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № _____ от _____, 2018г. с ООО «Страховая компания «_____» на сумму страхового возмещения равную _____ (_____) рублей, на срок до «31» августа 2018 г. Выгодоприобретателем по договору страхования гражданской ответственности является Участник долевого строительства – _____. Жилыми помещениями по договору страхования являются объекты долевого строительства, указанные в п. 1.2. настоящего договора.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

4.2.2. В срок, установленный договором, принять Объекты долевого строительства от Застройщика.

4.2.3. До государственной регистрации права собственности на Объекты долевого строительства не вносить изменения в функциональное назначение Объектов долевого строительства, не проводить перепланировку, переоборудование Объектов долевого строительства.

5. Залог земельного участка

5.1. В соответствии со ст. 13 Федерального закона 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 РФ» земельный участок, на котором осуществляется строительство Дома, находится в залоге у участников долевого строительства с момента регистрации договора долевого участия в строительстве.

6. Право собственности на общее и иное имущество

6.1. 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. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

6.2. Доля Участника в праве собственности на общее имущество фиксируется при передаче квартиры в Акте приема-передачи Объектов долевого строительства по результатам обмеров БТИ. Площадь Объекта долевого строительства, сумма площадей жилых помещений здания выражена в квадратных метрах (м²), с одним десятичным знаком.

6.3. Право собственности на социальные и иные объекты и земельные участки под ними, построенные в соответствии с социальными и/или иными соглашениями и подлежащими в соответствии с указанными соглашениями передаче в муниципальную собственность, передается в муниципальную собственность в порядке, предусмотренном соответствующими соглашениями.

6.4. В случае, если договорами на присоединение и/или иными соглашениями с собственниками внешних инженерных сетей, к которым осуществляется подключение Объектов долевого строительства, предусмотрена передача полностью или частично наружных инженерных сетей в собственность этих лиц (организаций), то такие сети полностью или частично передаются в собственность указанных лиц или организаций в порядке, предусмотренном соответствующими договорами и/или соглашениями.

6.5. Право собственности на результаты реконструкции объектов, находящихся в собственности третьих лиц переходит к собственникам соответствующих объектов, если иное не предусмотрено соответствующими соглашениями и/или нормативными актами.

6.6. Объекты (наружные инженерные сети, элементы благоустройства, проч.), которые в соответствии с действующим законодательством не являются частью общего имущества многоквартирного дома и не переданы в собственность иных лиц согласно подлежат оформлению в собственность Застройщика.

7. Ответственность сторон

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, несет ответственность в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ и иными нормативными актами Российской Федерации.

7.2. При наступлении форс-мажорных обстоятельств, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по настоящему договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства. При наступлении форс-мажорных обстоятельств Стороны обязаны известить друг друга о наступлении указанных обстоятельств в трехдневный срок. В соответствии со статьей 401 Гражданского кодекса РФ под форс-мажорными обстоятельствами подразумеваются обстоятельства непреодолимой силы, то есть чрезвычайные и непредотвратимые при данных условиях обстоятельства.

8. Прочие условия

8.1. Споры, возникшие между сторонами, решаются сторонами путем переговоров. При не достижении согласия спор передается на разрешение в судебные органы в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8.2. Настоящим Участник долевого строительства дает согласие на обработку своих персональных данных в связи с ее необходимостью для исполнения настоящего договора долевого участия в строительстве многоквартирного дома.

8.3. Все сообщения направляются Участнику долевого строительства по адресу, указанному в настоящем договоре. В случае изменения указанного адреса Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика о таком изменении. Уведомление должно быть направлено Застройщику в течение 5 (пяти) календарных дней с момента изменения адреса. В случае непредставления Застройщику уведомления в указанный срок, все письма, направленные в адрес Участника долевого строительства, будут считаться направленными надлежащим образом и полученными Участником долевого строительства.

8.4. Во всем, что не урегулировано настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора

9.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

9.2. Односторонний отказ от исполнения настоящего договора, а также его изменение или расторжение осуществляется по основаниям и в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации. При этом все изменения договора оформляются путем подписания сторонами дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

9.3. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае нарушения Застройщиком более чем на 7 (семь) дней срока, предусмотренного п. 1.3. настоящего Договора. О своем намерении отказаться от исполнения настоящего Договора Участник долевого строительства обязан письменно, уведомить Застройщика не позднее чем за 5 (пять) дней. Застройщик обязуется не позднее двух недель с момента получения такого уведомления возратить в полном объеме Участнику долевого строительства денежные средства, предусмотренные п. 2.1 настоящего Договора, путем безналичного перечисления.

9.4. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон, третий экземпляр - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9.5. К настоящему Договору прилагается и является его неотъемлемой частью:

Приложения № 1— «Планы квартиры».

Приложение № 2- «План создаваемого объекта».

10. Реквизиты и подписи сторон:

Участник долевого строительства :

Гражданка РФ,

Застройщик:

ООО «МГ-Девелопмент»

344018, Россия, г. Ростов-на-Дону,

пер. Островского , д. 34-36/40 А,

ИНН 6163136337 КПП 616401001

ОГРН 1146195007386

филиал «Южный» Банка ВТБ ПАО г. Ростов-на-Дону

БИК 046015063

Р/с 40702810900230195752

К/с № 30101810160150000063

Генеральный директор

Говоруха Д. Е.

м.п.

