

**Договор участия в долевом строительстве
14-этажного 95-квартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями
общественного назначения и автостоянкой, расположенного
по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Коммунистическая, 188 № ____**

г. Батайск Ростовской области

«__» _____ 2017 года

Гражданин(ка) РФ _____, ____ года рождения, место рождения: _____, паспорт РФ: _____, выдан ____ года _____, место регистрации: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», и **Общество с ограниченной ответственностью «Тихий сквер»**, в лице Директора Рыбина Сергея Юрьевича, именуемый в дальнейшем «Застройщик», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «договор») о нижеследующем

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом - 14-этажный 95-квартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и автостоянкой, общая площадь объекта 5 493,5 м², именуемый в дальнейшем «Дом», на земельном участке с кадастровым номером 61:46:0011401:2322, площадью 1810 кв.м., разрешенным видом использования – Многоквартирные жилые дома от 4 этажей, относящийся к землям населенных пунктов, расположенном по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Коммунистическая, 188а.

Материал наружных стен и поэтажных перекрытий: Наружные стены из газобетонных блоков автоклавного твердения плотностью 400кг/м³, марки по прочности В2,5, по морозостойкости F35, толщиной 300 мм с облицовкой из кирпича марки про прочности М100, по морозостойкости F35, толщиной 120 мм. Материал перекрытий: Монолитный безригельный каркас: железобетонные колонны с железобетонными дисками плит перекрытий. Класс сейсмостойкости здания: 7 баллов.

Класс энергоэффективности: В+.

1.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства следующий объект – **машино-место, в границах установленных проектной документацией.**

в указанном Доме, именуемый в дальнейшем "Объект долевого строительства", а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

1.4. Характеристики Объекта долевого строительства определяются в соответствии с проектной документацией: нежилое помещение – машино-место, под проектный № __, размер машино-места __ х __, расположен _____ Многоквартирного дома.

Место расположения Объекта долевого строительства на плане создаваемого Многоквартирного дома указан в Приложении № 1 к Договору.

1.5. Застройщик осуществляет строительство Дома на основании:

- разрешения на строительство № 61-302-21-2017, выданного «20» января 2017 г. Управлением по архитектуре и градостроительству города Батайска сроком действия до «31» декабря 2018 г.;

- проектной документации, утвержденной приказом Застройщика N _____ от «__» _____ 20__ года;

- права (аренды), либо собственности на земельный участок с кадастровым № 61:46:0011401:2322, площадью 1810 кв.м., разрешенным видом использования – Многоквартирные жилые дома от 4 этажей, относящийся к землям населенных пунктов, расположенный по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Коммунистическая, 188а.

- проектной декларации, опубликованной в _____ «__» _____ 20__ года.

Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией.

2. Срок строительства Дома

2.1. Строительство Дома будет завершено до «__» _____ 20__ года и Объект долевого строительства будет передан Участнику долевого строительства в срок не позднее 6 месяцев с момента получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

2.2. В случае если строительство (создание) Дома, указанного в пункте 1 настоящего договора, не может быть завершено в предусмотренный настоящим договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего договора. Изменение предусмотренного настоящим

Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским [кодексом](#) Российской Федерации.

3. Цена договора, сроки, порядок ее уплаты и изменения

3.1. Цена настоящего Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства (создания) Объекта долевого строительства, составляет _____ (_____) рублей.

Цена настоящего Договора определяется как произведение размера общей площади подлежащего передаче Объекта долевого строительства на стоимость 1 кв. м общей площади подлежащего передаче Объекта долевого строительства.

Стоимость 1 кв. м общей площади Объекта долевого строительства составляет _____ (_____) рублей.

3.2. Указанная в [пункте 3.1](#) договора сумма денежных средств включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, в том числе возмещение затрат на создание коммуникаций и других инженерных сооружений, благоустройство прилегающих территорий, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, предусмотренных проектной документацией и разрешением на строительство, а также денежные средства на оплату услуг Застройщика.

3.3. Цена настоящего договора, предусмотренная [абзацем 1 пункта 3.1](#) договора, вносится Участником долевого строительства не позднее 30 дней с момента регистрации настоящего договора. Обязательство Участника долевого строительства по оплате цены настоящего Договора может быть исполнено (прекращено) путем зачета, в том числе, одностороннего зачета встречных однородных денежных обязательств.

3.4. Денежные средства могут быть уплачены Участником долевого строительства наличными деньгами в кассу Застройщика или путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. При этом датой уплаты будет считаться дата поступления денег в кассу Застройщика или дата поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.5. При оформлении Объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства общая площадь определяется органами технической инвентаризации с использованием величин, взятых при фактических замерах. При этом возможна разница в квадратных метрах общей проектной площади, определяемой согласно рабочему проекту Дома, и площади, оформляемой в собственность Участника долевого строительства согласно методике, применяемой органами технической инвентаризации.

3.6. Цена договора может быть изменена после его заключения по требованию любой Стороны в следующих случаях:

- при увеличении общей площади Объекта долевого строительства более чем на 3 (три) % относительно проектной площади по рабочему проекту Дома, подтвержденной документами и фактическими замерами. При этом Участник долевого строительства обязан не позднее 14 дней со дня уведомления его Застройщиком оплатить разницу площадей по стоимости одного квадратного метра, установленного настоящим договором;

- при уменьшении общей площади Объекта долевого строительства более чем на 3(три) % относительно проектной площади по рабочему проекту Дома, подтвержденной документами и фактическими замерами. При этом Застройщик обязан в течение 14 дней со дня получения от Участника долевого строительства копии кадастрового паспорта соответствующего Объекта долевого строительства вернуть ему излишне уплаченную сумму за разницу площадей из расчета стоимости одного квадратного метра, установленного настоящим договором.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Застройщик обязуется:

- своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом;
- предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства;
- обеспечить осуществление контроля и надзора за ходом и качеством строительно-монтажных работ, выполняемых подрядными организациями;
- получить в установленном порядке разрешение на ввод Дома в эксплуатацию и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в порядке, предусмотренном [разделом 5](#) настоящего договора;
- представить настоящий договор на регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области;
- использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему договору, исключительно для строительства (создания) Дома в соответствии с проектной документацией, а также для строительства инженерных коммуникаций к Дому и иных сооружений, создание которых предусмотрено проектной документацией;

- при необходимости направить Участнику долевого строительства информацию о невозможности завершения строительства (создания) Дома в предусмотренный настоящим договором срок не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока и предложение об изменении договора;

- передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в следующем состоянии:

- а)
- б)
- в)
- г)

- Застройщик обязуется не вносить без согласия Участника долевого строительства существенных изменений в проектную документацию на Дом в части, касающейся Объекта долевого строительства, в том числе, относительно назначения, площади (более чем 5% относительно проектной), иных технических характеристик Объекта долевого строительства.

В случае, если неисполнение указанного обязательства приведет к расторжению или признанию недействительным настоящего Договора, Застройщик обязуется возместить Участнику долевого строительства убытки, определяемые как рыночная стоимость Объекта долевого строительства. Указанный размер убытков согласован Сторонами и признан соразмерным возможным последствиям неисполнения обязательства

4.2. Застройщик вправе:

- в случае нарушения сроков внесения цены договора Участником долевого строительства в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

4.3. Участник долевого строительства обязуется:

- внести в счет участия в долевом строительстве денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, которые установлены [разделом 3](#) настоящего договора;

- после получения от Застройщика соответствующего письменного уведомления прибыть для принятия Объекта долевого строительства и подписания передаточного акта в срок не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления;

- принять Объект долевого строительства по передаточному акту либо сообщить Застройщику об отказе подписать передаточный акт;

- не осуществлять уступку прав требования по настоящему договору без письменного согласия Застройщика;

- заключить в порядке, установленном Жилищным [кодексом](#) РФ, договор с управляющей компанией либо непосредственно с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности по обслуживанию Дома, и вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги со дня приемки Объекта долевого строительства по передаточному акту;

- не осуществлять переустройство или перепланировку Объекта долевого строительства без письменного разрешения Застройщика и автора проекта;

- соблюдать [Правила](#) и нормы технической эксплуатации жилищного фонда;

- обеспечить со своей стороны подачу заявления о государственной регистрации настоящего договора, а также всех изменений и дополнений к договору и оплатить расходы по государственной регистрации настоящего договора (изменений и дополнений к нему);

- исполнять иные обязанности, возлагаемые на него законодательством РФ и настоящим договором.

4.4. Участник долевого строительства вправе:

- в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае:

а) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;

б) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный Участником долевого строительства разумный срок;

- расторгнуть договор в судебном порядке в случае:

а) прекращения или приостановления строительства (создания) Дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

б) существенного изменения проектной документации Дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;

в) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Дома.

5. Гарантийный срок на Объект долевого строительства

5.1. Застройщик обязан 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.

5.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в его состав, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемых Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта соответствующего Объекта долевого строительства.

5.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

5.4. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случаях:

- проведения Участником долевого строительства работ по изменению фасада Дома;
- проведения Участником долевого строительства любых переустройств, перепланировок или ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства;
- ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Объекта долевого строительства, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования;
- предъявления претензий Участником долевого строительства о недостатках и строительных недоделках, не отраженных в передаточном акте Объекта долевого строительства (кроме скрытых, для обнаружения которых необходимо специальное оборудование, условия, мероприятия).

6. Передача Объекта долевого строительства

6.1. Передача Объекта долевого строительства осуществляется после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, указанного в п. 1 настоящего договора, путем подписания сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства. Обязательство по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства может быть исполнено Застройщиком досрочно.

6.2. Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства, предусмотренного п. 2.1. договора, направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

6.3. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

6.4. В случае выявления недостатков в Объекте долевого строительства при его передаче Участник долевого строительства и Застройщик составляют акт, в котором указываются выявленные недостатки. Застройщик обязан безвозмездно устранить данные недостатки в течение 2 (двух) месяцев.

6.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

6.6. В соответствии со ст. 219 Гражданского кодекса РФ, право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации и возникает с момента такой регистрации. Для государственной регистрации своего права собственности на Объект долевого строительства, Участник долевого строительства в течение 7 (семи) дней с момента подписания передаточного акта предъявляет в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области свой экземпляр договора, передаточного акта, иные необходимые документы. Расходы по государственной регистрации договора, изменений и дополнений к настоящему договору, регистрации права собственности на Объект долевого строительства несет Участник долевого строительства.

7. Исполнение обязательств по настоящему договору

7.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

8. Ответственность за нарушение обязательств по настоящему договору

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом 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» неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме убытки сверх неустойки.

8.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. В случае нарушения установленного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены соответствующего Объекта долевого строительства за каждый день просрочки.

8.4. Стороны настоящего договора освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, если исполнение или надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших после заключения настоящего договора.

8.5. Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение сторон по сравнению с моментом заключения договора.

8.6. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 2 (двух) месяцев известить другую сторону о наступлении подобных обстоятельств в письменной форме.

Обязанность доказывания обстоятельств непреодолимой силы лежит на стороне, которая ссылается на эти обстоятельства.

8.7. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств.

9. Порядок изменения и расторжения настоящего договора

9.1. Изменения (в том числе дополнения) к настоящему договору оформляются письменно в виде дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью настоящего договора, и подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон, а также по требованию одной из сторон в случаях и в порядке, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации..

10. Прочие условия

10.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) Дома право Застройщика на земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего Договора, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Многоквартирный дом.

Участник долевого строительства выражает свое согласие на совершение Застройщиком в период действия настоящего договора всех необходимых действий, связанных с формированием, разделом, объединением, соединением, перераспределением земельного участка с кадастровым № 61:46:0011401:2322, разделении, выделе из указанного земельного участка частей, а так же распоряжаться предметом залога. Участник дает согласие в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», ст. 345 Гражданского Кодекса РФ на замену входящего в предмет залога права аренды земельного участка в случае корректировки (изменения) границ земельного участка, отведенного для строительство Дома, в том числе вследствие раздела, объединения, перераспределения, выдела участка при условии, что в предмет залога будет входить право аренды вновь возникшего земельного участка, полученного в результате изменения исходного земельного участка, на котором будет расположен строящийся Дом.

Участник так же дает согласие на изменение предмета залога (прекращение залога права аренды земельного участка и возникновение залога права собственности земельного участка) в случае приобретения земельного участка в собственность Застройщика, а так же передачу права аренды либо собственности земельного участка в залог иным участникам долевого строительства.

10.2. Застройщик обязуется не вносить без согласия Участника долевого строительства существенных изменений в проектную документацию на Дом в части, касающейся Объекта долевого строительства, в том числе, относительно назначения, площади (более чем 5% относительно проектной документации), иных технических характеристик Объекта долевого строительства.

В случае, если неисполнение указанного обязательства приведет к расторжению или признанию недействительным настоящего Договора, Застройщик обязуется возместить Участнику долевого строительства убытки, определяемые как рыночная стоимость Объекта долевого строительства. Указанный размер убытков согласован Сторонами и признан соразмерным возможным последствиям неисполнения обязательства

10.2.1. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства по настоящему договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности по договору страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № _____ от _____ г., срок действия договора с _____ г. по _____ г., заключенного со страховой компанией _____ (ИНН ОГРН, юридический адрес), выгодоприобретателем по которому является Участник долевого строительства _____. Участник долевого строительства ознакомился с лицензией Страховой Компании, условиями страхования, согласна и понимает суть правил страхования Страховой Компании _____, а так же условия договора страхования _____ от _____ года.

10.3. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам в исполнении обязательств по настоящему договору.

10.4. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на настоящем договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

10.5. Стороны обязуются разрешать все возникающие при исполнении договора разногласия в обязательном досудебном претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии - 14 (четырнадцать) календарных дней, если иной срок не установлен конкретными условиями договора или закона. При недостижении соглашения, в том числе неполучения ответа на претензию, спор подлежит рассмотрению в судебном порядке.

11. Срок действия настоящего договора. Заключительные положения

11.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», и действует до исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

11.2. Все приложения и дополнения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью и считаются действительными, если они составлены в письменной форме и подписаны полномочными представителями Сторон, и зарегистрированы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

11.3. Стороны обязуются письменно уведомить друг друга в течение 10 (десяти) рабочих дней об изменении реквизитов (паспортных данных и почтовых адресов). Почтовыми адресами сторон являются адреса, указанные в реквизитах настоящего договора. Действия, совершенные по старым адресам, без уведомления об их изменении засчитываются в исполнение обязательств.

11.4. Настоящий договор составлен в _____ экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по числу Объектов долевого строительства __- для Участника долевого строительства, один – для Застройщика и один для представления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

Адреса и реквизиты сторон

Участник долевого строительства - _____

_____ / _____ /

Застройщик - ООО «Тихий сквер» Адрес: 344019, г. Ростов-на-Дону, ул. 18 линия, 27, ОГРН 1166196093095, ИНН/КПП 6167134884/616701001, р/с 40702810652090014616 в Юго-Западном банке ПАО Сбербанк, К/с 30101810600000000602, БИК 046015602.

_____/С. Ю. Рыбин/

**Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве
14-этажного 95-квартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями
общественного назначения и автостоянкой, расположенного
по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Коммунистическая, 188 № ____**

План парковочного пространства:

Адреса и реквизиты сторон

Участник долевого строительства - _____

_____ / _____ /

Застройщик - ООО «Тихий сквер» Адрес: 344019, г. Ростов-на-Дону, ул. 18 линия, 27, ОГРН 1166196093095, ИНН/КПП 6167134884/616701001, р/с 40702810652090014616 в Юго-Западном банке ПАО Сбербанк, К/с 30101810600000000602, БИК 046015602.

_____ /С. Ю. Рыбин/