

ДОГОВОР № 7/457-1
долевого участия в строительстве многоквартирного дома

г. Ростов-на-Дону

«__» _____ 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Югтехстрой», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Гвенетадзе Георгия Зурабовича, действующего на основании Устава, и гражданин РФ _____, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», действующий от своего имени, заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **Многokвартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения, встроенной подземной автостоянкой и крышной котельной**, (далее по тексту - Многоквартирный дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную п.2.1. Договора цену и принять по акту приема передачи Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.2. Объект долевого строительства согласно проектной документации: однокомнатная квартира № 457, общей (проектной) площадью (с учетом площади лоджии с коэффициентом $K=1$, т.е. 100%) 31,44 (тридцать одна целая сорок четыре сотых) кв.м, общей (проектной) площадью (с учетом площади лоджии с коэффициентом $K=0,5$, т.е. 50%) 29,87 (двадцать девять целых восемьдесят семь сотых) кв.м, в т.ч. жилая (проектная) площадь 21,95 (двадцать одна целая девяносто пять сотых) кв.м., расположенная на 7(седьмом) этаже в Секции 1, в осях: А-В и 6-7, Многоквартирного дома, расположенного по адресу: город Ростов-на-Дону, Советский район, улица Жмайлова, дом 4г.

Расположение на плане, являющимся Приложением № 1 к настоящему Договору в осях: А-В и 6-7.

Предусмотренные проектной документацией планировка Объекта долевого строительства и его расположение в Многоквартирном доме указаны в Приложении №1 к Договору.

По договоренности сторон Объект долевого строительства подлежит передаче Застройщиком Участнику долевого строительства в следующем, отличающемся от проекта, состоянии:

- заполнение оконных проемов – металлопластиковые окна;
- витражи - алюминиевые (при их наличии в планировке);
- полы – подготовка под финишное покрытие (стяжка);
- потолки - железобетонная плита перекрытия;
- стены и перегородки - без штукатурки;
- межкомнатные перегородки
- дверные проемы без установки межкомнатных дверей;
- сантехнические, электрические приборы (за исключением тех, без которых Многоквартирный дом не будет сдан в эксплуатацию) - отсутствуют;
- внутренняя электропроводка - отсутствует;
- горячий, холодный водопровод - стояки без внутренней разводки с установкой счетчиков;
- канализация – стояк без внутренней разводки;
- отопление – коллекторная система отопления с установкой счетчиков и радиаторов.

Доведение Объекта долевого строительства до полной готовности путем выполнения работ по чистовой отделке помещений Объекта долевого строительства и установке недостающего оборудования не включено в Цену настоящего Договора и осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно, за свой счет, в т.ч. на основании дополнительных соглашений с Застройщиком.

1.3. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

1.4. Срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома - не позднее 1 ноября 2015 года.

1.5. Гарантийный срок Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Объекта долевого строительства, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

1.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик.

1.7. Расходы по государственной регистрации Договора несет Участник долевого строительства.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

- 2.1. Цена договора составляет 1 196 000 (Один миллион сто девяносто шесть тысяч) рублей.
- 2.2. Цена договора является окончательной и изменению не подлежит, независимо от данных МУПТИ и ОН г.Ростова-на-Дону, уточненных по сравнению с данными проектной документации.
- 2.3. Уплата цены Договора производится в полном объеме, путем внесения денежных средств на расчетный счет или в кассу Застройщика не позднее 30 сентября 2013 г.
- 2.4. С момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства производит оплату коммунальных платежей в размере и в сроки, установленные действующим законодательством.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

- 3.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.
- 3.1.2. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.
- 3.1.3. Зарегистрировать настоящий Договор в установленном порядке.
- 3.1.4. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома направить Участнику долевого строительства уведомление о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности к передаче Объекта долевого строительства, и передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи.
- 3.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.
- 3.1.6. Передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

3.2. Участник долевого строительства обязуется:

- 3.2.1. Уплатить цену Договора полностью, в размере и в срок, предусмотренные п. 2.3. настоящего Договора.
 - 3.2.2. Принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения от Застройщика уведомления о готовности передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, при условии отсутствия в нем недостатков, оформленных Сторонами Актом о несоответствии.
 - 3.2.3. Уведомить Застройщика о любых обстоятельствах, способных повлиять на исполнение Договора, в том числе, об изменении места регистрации, почтового адреса, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, контактного телефона и др.
- В противном случае, Застройщик не несет ответственности за неполучение Участником долевого строительства уведомлений, предусмотренных настоящим Договором.
- 3.2.4. Зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства собственными силами и за свой счет.
- 3.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи. С момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства, риск случайной гибели Объекта долевого строительства переходит к Участнику долевого строительства.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. Застройщик вправе:

- 4.1.1. Вносить изменения и дополнения в проектную документацию Многоквартирного дома.
- 4.1.2. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт приема-передачи Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

4.2. Участник долевого строительства вправе:

- 4.2.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства Многоквартирного дома.
- 4.2.2. Сообщить Застройщику о недостатках Объекта долевого строительства, выявленных в течение гарантийного срока, указанного в п. 1.6 настоящего Договора.
- 4.2.3. Участник долевого строительства до подписания акта приема-передачи вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, установленным настоящим Договором, и отказаться от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных действующим законодательством.

5. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

5.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента передачи Объекта долевого строительства по акту приема-передачи.

6.2. Обязательства Участника долевого строительства по Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме Цены Договора и принятия Объекта долевого строительства по акту приема-передачи.

6.3. Договор может быть расторгнут Сторонами по основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или исполнившая свои обязательства ненадлежащим образом, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2. Просрочка внесения платежа Участником долевого строительства в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

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

7.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами акту приема-передачи.

8.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

8.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома Застройщик обязан не позднее 2 (двух) месяцев передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства.

8.4. Застройщик вправе передать Объект долевого строительства досрочно, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

8.5. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п.п. 4.1.2. настоящего Договора. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в срок, предусмотренный п.п. 3.2.2. настоящего Договора.

9. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

9.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у Участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленные для строительства Многоквартирного дома:

- право собственности на земельный участок;
- строящийся на этом земельном участке Многоквартирный дом.

9.2. С момента передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном [ст. 8](#) настоящего Договора, право залога, возникшее на основании действующего законодательства, не распространяется на данный Объект долевого строительства.

10. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или неполное исполнение обязательств, предусмотренных Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), возникших после заключения Договора, в том числе таких как: пожар, наводнение, землетрясения и другие стихийные бедствия, забастовка, война, военные действия любого характера, блокада, гражданские волнения и беспорядки, издание органами государственной власти и органами местного самоуправления нормативных правовых и иных актов, а также бездействие организаций, осуществляющих инженерное обеспечение Объекта, неподписание или невыдача не по вине Застройщика разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и (или) документа, подтверждающего соответствие Многоквартирного дома техническим условиям, организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, а также в случае приостановления строительства по объективным причинам, вследствие: внезапного прекращения подачи электроэнергии, запрета строительства, внесения в проектную документацию корректировок, необходимости выполнения непредвиденных работ, оползней, грунтовых вод, обледенения, необходимости дополнительного усиления грунта, фундамента, при условии, что указанные обстоятельства непосредственно повлияли на выполнение Сторонами своих обязательств по Договору.

10.2. При возникновении обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

10.3. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, Сторона, для которой они наступили, уведомляет о них другую Сторону в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня наступления таких обстоятельств.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

11.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.2. Споры, возникающие по настоящему договору и из него, стороны будут разрешать путем переговоров с соблюдением претензионного порядка. При недостижении соглашений, споры передаются на рассмотрение в суд общей юрисдикции.

11.3. Договор может быть изменен и дополнен по соглашению сторон и оформлен дополнительным соглашением с соблюдением требований, предъявляемым к настоящему договору.

11.4. Настоящий договор составлен и подписан в 4-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых: один экземпляр передается в Управление Федеральной регистрационной службы, кадастра и картографии по Ростовской области, два экземпляра – Участнику долевого строительства, один экземпляр - Застройщику.

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

Участник долевого строительства

ООО «Югтехстрой»

344000, г. Ростов-на-Дону, пер. Журавлева, 151/272

ИНН/КПП 6164211971/616301001

Р/счет 407028107107000000004387

В ОАО КБ «Центр-инвест» в г. Ростов-на-Дону

К/счет 30101810100000000762

БИК 046015762

ОГРН 1036164011454

Генеральный директор

_____ /Г.З. Гвенетадзе

_____ / _____