

ДОГОВОР №
о долевом участии в инвестировании при строительстве жилого дома
по пер. Крепостной,100

г. Ростов-на-Дону

«___»_____2014 года

Общество с ограниченной ответственностью «НАШ ГОРОДЪ», в лице **генерального директора Филимонова Сергея Васильевича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и **г.р. _____** (паспорт _____ выдан _____, зарегистрированный по адресу: _____, - инвестор, именуемый в дальнейшем **«Дольщик»**, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. «Застройщик» осуществляет строительство жилого дома по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер.Крепостной,100.

Проектное название строительного пятна: Многоквартирный жилой дом со встроенной подземной автостоянкой Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Кировский район, Крепостной пер.,100

Объект долевого строительства - жилое помещение и общее имущество в многоквартирном доме, подлежащее передаче Дольщику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Дольщика (Участника долевого строительства).

1.2.Строительные работы производит подрядная организация – ООО «СПП «Южтрубопроводстрой» - Генеральный подрядчик.

1.3.Срок окончания строительных работ – **18 марта 2016 года**. Срок ввода дома в эксплуатацию –**II квартал 2016 года**.

1.4. Строительство осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0040437:71, по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Кировский район, Крепостной пер.,100 на основании Свидетельства о государственной регистрации права, зарегистрированного 12.03.2014г., Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РО, запись регистрации №61-61-01/048/2014-493.

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать Объект долевого строительства Дольщику, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

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

2.3. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и одновременного его приема Участником – в течение двух месяцев с момента завершения строительства.

2.4. Застройщик подтверждает, что им получено разрешение на строительство Объекта долевого строительства, выданное Департаментом архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону от 18 сентября 2014 года N RU61310000-8430-1, и положительное заключение экспертизы проектной документации, ООО «АРТИФЕКС» № в реестре 2-1-1-0055-14 от 23.07.2014 г. (Свидетельство об аккредитации № РОСС RU.0001.619181 от 28.10.2013 г.

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:

Квартиру со свободной планировкой № _____, общей площадью согласно проекту _____ кв.м, расположенную на _____ этаже жилого дома.

2.2.Приобретаемая площадь предоставляется в строительном варианте:

Отделка пола -	Бетонная плита
Отделка стен -	Оштукатурены под шпатлевку
Окна -	Алюминиевый профиль, европакет с подоконником, откосами

Внутренние двери -	Нет
Входная дверь -	Простая металлическая с замком
Электричество -	Вся разводка медная + счетчик и автоматика к нему
Водопровод -	Трубы производства «Rehau»
Отопление -	Нижняя разводка(трубы Rehau) + алюминиевые батареи
Газоснабжение -	Нет
Канализация -	Все выводы под сантехнику без сантехнических приборов
Телефон -	Прокладка телефонного кабеля
Телевизионная антенна -	Кабель заведен в квартиру
Домофон -	Согласно проекту
Остекление лоджий -	Согласно проекту
Мусоропровод в доме -	Отсутствует

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

2.4. Дольщик возмещает затраты понесенные Застройщиком за регистрацию, передачу жилого дома в ТСЖ (Товарищество собственников жилья) при наличии таковых.

2.5. В оплачиваемую площадь включается площадь лоджий и балконов, а также площадь, занимаемая внутриквартирными перегородками.

Общая сумма договора составляет _____ (_____) рублей. В указанную сумму договора входят: затраты на строительство и средства на оплату услуг Заказчика-Застройщика.

Дольщик обязуется произвести оплату за приобретенную площадь в кассу или на расчетный счет Застройщика по следующему графику:

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

2.6. Цена Договора является окончательной и увеличению или уменьшению не подлежит, кроме случаев, предусмотренных 2.7. настоящего Договора. При недостатке уплаченных Дольщиком денежных средств, все расходы сверх цены Договора Застройщик несет самостоятельно.

2.7. По соглашению Сторон цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

- увеличения стоимости строительных материалов более чем на 10%;
- увеличения стоимости энергоносителей более чем на 5%;
- увеличения налогов более чем на 2%;
- внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства Российской Федерации;
- внесения изменений в состав Объекта долевого строительства по согласию Сторон.

2.8. Изменение площади объекта долевого строительства, как в меньшую сторону так и в большую, менее чем на 2% (два процента) от общей площади, указанной в п.2.1. настоящего Договора, считается незначительной и стоимость объекта долевого строительства пересчету не подлежит.

2.8.1. В случае, если площадь объекта долевого строительства увеличится или уменьшится более чем на 2% (два процента) от общей площади, указанной в п.2.1. настоящего Договора, то сумма договора пересчитывается согласно п.3.3 настоящего Договора.

2.9. Коммунальные платежи Дольщик вносит в размере, указанном в счете коммунальной службы, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты выставления соответствующего счета начиная с момента приобретения права собственности на Объект долевого строительства.

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 внутриквартирных перегородок, лоджий и балконов будет больше проектной площади более чем на 2% (два процента) от общей площади, указанной в п.2.1. настоящего Договора, то Дольщик оплачивает разницу, исходя из расчета, что 1 кв.м. (один квадратный метр) площади объекта долевого строительства равен 100 000 (сто тысяч) рублей ; если фактическая площадь квартиры с учетом площади внутриквартирных перегородок, 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 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 государственной регистрации договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области и действует до полного выполнения сторонами принятых на себя обязательств.

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 соответствии 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 оборудование начинается исчисляться с момента подписания акта приема-передачи на квартиру.

6.2. 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.

6.3. 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.

6.4. Дольщик поставлен в известность, что земельный участок, необходимый для эксплуатации жилого дома, будет сформирован по окончании строительства всех очередей на земельном участке по ул. _____ в г. Ростове-на-Дону.

7. Юридические адреса и реквизиты сторон

Застройщик	Дольщик
Общество с ограниченной ответственностью «НАШ ГОРОДЬ» 344025, г Ростов-на-Дону, ул. 40 линия, 5/64, литер АК ОГРН 1136195011215 ИНН 6167123434; КПП 616701001; р/с 40702810300050000057 в Ростовском филиале ОАО «АктивКапитал Банк» БИК 046029310 к/с 30101810300000000310 в РКЦ г. Азов	

Генеральный директор ООО «НАШ ГОРОДЬ»

_____ **С.В. Филимонов** _____
М.П.