

**Договор № \_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве жилого дома**

г. Москва

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ год.

**Общество с ограниченной ответственностью «Техпром»** (зарегистрировано 10.06.2014г. в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 11 по Ростовской области, свидетельство о государственной регистрации лица серия 61 № 007683135, ИНН 6141046087 КПП 614101001 ОГРН 1146181001768, юридический адрес: Российская Федерация, г. Москва, ул. Улофа Пальме, дом 1, помещение XII, комната 3) в лице генерального директора Бойко Олега Ивановича, действующего на основании Устава, и именуемое в дальнейшем Застройщик с одной стороны, и

**ФИО УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (Паспортные данные)** именуемая (ый) в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Определения и правовые основы деятельности сторон**

1.1. В настоящем Договоре следующие слова и выражения будут иметь значения, определяемые ниже:

**Застройщик** – ООО «Техпром» в лице генерального директора Бойко Олега Ивановича, имеющее на праве аренды земельный участок общей площадью 8768 кв.м. с кадастровым номером 61:46:0011602:295, с разрешенным использованием для строительства многоэтажных жилых домов, расположенный по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Луначарского, 177-а, Ушинского, 3-а и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для создания на этом участке многоэтажного многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство с принятием на себя обязательств, после исполнения, которых у участников долевого строительства возникают права собственности на жилые помещения.

Застройщик действует на основании Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Договора аренды находящегося в государственной собственности земельного участка № 4217 от 22.11.2007г., Соглашения о внесении изменений в договор аренды земельного участка № 4217 от 22.11.2007г. и акт приема-передачи в аренду земельного участка между Комитетом по управлению имуществом г. Батайска и ПЖСК «Муромец» от 19.06.2009г., Соглашения о внесении изменений в договор аренды № 4217 от 22.11.2007г. земельного участка, расположенного по адресу: г. Батайск, ул. Луначарского, 177а/Ушинского, 3а между Комитетом по управлению имуществом г. Батайска и ООО «ПЖСК «Муромец» от 09.10.2012г., Соглашения о внесении изменений в договор аренды № 4217 от 22.11.2007г. земельного участка, расположенного по адресу: г. Батайск, ул. Луначарского, 177а/Ушинского, 3а между Комитетом по управлению имуществом г. Батайска и ООО «ПЖСК «Муромец» от 15.11.2013г., Договора № 001/011 уступки права аренды земельного участка права от 26.11.2013г., Соглашения о внесении изменений в договор № 4217 от 22.11.2007г. аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Батайск, ул. Луначарского, 177а/Ушинского, 3а между Комитетом по управлению имуществом г. Батайска и ООО «Техпром» от 17.03.2015г., Договора № 15 уступки права аренды земельного участка от 31.03.2016г., Разрешения на строительство № 61-302-489-2017 от 06.09.2017г., выданное Управлением по архитектуре и градостроительству города Батайска.

Разрешение на строительство, проектная декларация, заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным ч. 2 ст. 3, ст. 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ выданное Региональной службой государственного строительного надзора РО, а так же все необходимые документы, перечень которых изложен в ст. 3.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ размещены на официальном сайте Застройщика [www.zhkbataysk.ru](http://www.zhkbataysk.ru).

**Дольщик** - участник долевого строительства, передающий по настоящему Договору в качестве целевого финансирования денежные средства Застройщику, принимающему на себя обязательства, в т.ч. по созданию многоквартирного жилого дома, после исполнения которых у Дольщика возникает право собственности на квартиру.

**Объект строительства** – многоквартирный жилой дом по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Луначарского, 177а, ул. Ушинского, 3а (1-й этап строительства)

Площадь застройки – 597,1 кв.м.

Площадь жилого здания – 8870,25 кв.м.

Строительный объем – 32801,78 куб.м.

Количество этажей: 17 этажей

Общая площадь квартир с учетом балконов, лоджий – 5185,62 кв.м.

Общая площадь квартир без учета балконов, лоджий – 4990,66 кв.м.

Общая площадь встроенных помещений общественного назначения – 385,33 кв.м.

Основными несущими конструкциями здания является монолитный железобетонный каркас состоящий из колонн, плит перекрытия, а также стен.

Фундамент – монолитная железобетонная плита фундаментная плита по свайному основанию;

Наружные стены – стеновые мелкие блоки толщиной 300 мм, утеплены минераловатными плитами облицованы фиброцементными фасадными плитами с видимой системой крепления

Наружные поверхности стен 1, 2 этажа облицованы керамогранитной плиткой;

Выше второго этажа облицовка произведена фиброцементными плитами. Фиброцементные плиты окрашены в теплые тона;

Перегородки внутренние – газосиликатные блоки автоклавного твердения.

Класс энергоэффективности – класс В;

Сейсмостойкость – 6 баллов.

**Квартира** – жилое помещение, указанное в п.2.2.настоящего Договора, подлежащее передаче Дольщику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию малоэтажного многоквартирного дома и входящее в состав многоквартирного жилого дома, создаваемого также с привлечением денежных средств Дольщика.

**Проектная площадь** – общая площадь всех помещений Объекта долевого строительства. На основании Проектной площади определяется Цена Договора.

**Фактическая площадь Объекта долевого строительства** – площадь Объекта долевого строительства, уточненная после ввода Дома в эксплуатацию в результате технической инвентаризации и/или кадастровых работ по Дому и Квартире, в частности.

1.2. Проектирование и строительство Дома, включая Квартиру, осуществляется Застройщиком согласно градостроительным нормативам и правилам в соответствии с действующим законодательством РФ. Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с проектом строительства Дома и принимает комплектность строительства в целом. Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с тем, что территория, необходимая для дальнейшей эксплуатации Дома, включая Квартиру, составляет только часть Земельного участка (597,1 кв.м.), при этом на оставшейся части Земельного участка, осуществляется строительство двух многоквартирных жилых домов (2-й и 3-й этапы строительства).

1.3. Указанный в п.1.1 настоящего Договора адрес является строительным адресом Дома. После ввода Дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес, и строительный номер Квартиры, определенный в Приложении № 2 к настоящему Договору может быть изменен. Участник долевого строительства подтверждает, что данное изменение адреса и номера Квартиры не будет являться нарушением условий о качестве Квартиры.

## 2. Предмет договора

2.1. Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить в срок, предусмотренный п. 2.3. настоящего Договора, многоквартирный жилой дом, именуемый далее «Объект», расположенный по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Луначарского, 177-а, Ушинского, 3-а (1-й этап строительства) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию

Объекта передать Дольщику находящуюся в Объекте квартиру с характеристиками, указанными в п.2.2. настоящего Договора (именуемую далее «Квартира»); а Дольщик обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Квартиру.

2.2. Квартира, подлежащая передаче Дольщику по настоящему Договору после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, имеет следующие характеристики согласно плана, создаваемого многоквартирного жилого дома:

<b>Строительный номер квартиры</b>	
Этаж	
Секция	
Количество комнат	
Общая площадь (с учетом площади балкона с коэф. 0,3, лоджии 0,5)	
Жилая площадь	
Площадь лоджии	
Площадь балкона	
Кухня	
Прихожая	
Туалет	
Ванная	

Графическое отображение Месторасположения Объекта долевого строительства на поэтажном плане смотреть в Приложении № 1 к Договору.

Графическое отображение квартиры смотреть в Приложении № 2 к Договору.

2.3. Срок окончания строительства Объекта и получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию не позднее 3-го квартала 2022 года.

2.4. Срок передачи Квартиры Дольщику - не позднее февраля 2023 года.

В случае неблагоприятных погодных условий, не позволяющих выполнить работы по благоустройству придомовой территории в части асфальтобетонного покрытия (1943,8 кв.м.), Застройщик вправе перенести данные работы на ближайший благоприятный период, но на срок не более 6 (шести) месяцев.

2.5. Застройщик вправе передать Дольщику Квартиру ранее срока, указанного в п. 2.4 настоящего Договора, в таком случае Дольщик обязан принять Квартиру в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.6. После передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, он поступает в собственность данного Участника долевого строительства. Одновременно с приобретением права собственности на Объект долевого строительства в соответствии с действующим законодательством у Участника долевого строительства 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.

2.7. Фактическая площадь Объекта долевого строительства, определенная после ввода Дома в эксплуатацию по данным обмеров, полученных в результате технической инвентаризации и/или кадастровых работ по Дому и Объекту долевого строительства в частности, может отличаться от Проектной площади Объекта долевого строительства, как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения.

2.8. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Квартира, Фактическая площадь которой будет определяться в соответствии с вышеуказанными положениями, будет соответствовать условиям Договора о качестве Объекта долевого строительства и необходимым потребительским свойствам Квартиры. По согласованию Сторон предварительное (проектное) планировочное решение Квартиры может быть изменено, о чем Стороны подпишут дополнительное соглашение к настоящему Договору.

2.9. Изменение предварительного (проектного) планировочного решения Квартиры и изменение Проектной площади Квартиры на Фактическую площадь Квартиры не рассматривается и не будет рассматриваться как нарушение Застройщиком условий о качестве Квартиры, не является виной Застройщика или нарушением условий Договора и/или действующего законодательства РФ, включая Закон № 214-ФЗ.

### 3. Цена договора

3.1. Цена Договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком на возмещение затрат на строительство Объекта и на оплату услуг Застройщика) составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей за один квадратный метр Квартиры на момент заключения Договора, итого – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

3.2. Обязанность Дольщика по уплате денежных сумм по Договору, считается выполненной со дня поступления денежных средств в кассу или на расчетный счет Застройщика в банке, в течении 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора.

3.3. Цена Договора может быть изменена при уточнении фактической площади Квартиры по результатам инвентаризации БТИ.

### 4. Права и Обязанности сторон

#### 4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1 Выполнить в Квартире следующие виды работ, стоимость которых включена в цену настоящего Договора:

Отделка	- Стены- без штукатурки; - Полы в сан.узлах и ванной комнате - стяжка с гидроизоляцией; - Полы в остальных помещениях- ж/б плита.
Окна	Из ПВХ профиля с однокамерным стеклопакетом.
Входные двери	Металлические, межкомнатные двери не устанавливаются.
Канализация, водопровод	Стояки и лежаки без поквартирной разводки с монтажом узлов учета. Санприборы не устанавливаются.
Электроразводка	Приборы учета потребления электроэнергии в поэтажных щитах. Ввод в квартиру.
Телефонизация, интернет	Абонентская сеть заводится в поэтажный слаботочный щит
Телевидение	Абонентская сеть заводится в поэтажный слаботочный щит.
Домофонная связь	Аудиотрубка
Вентиляция	Естественная (вентканалы) внутри кирпичных стен.
Отопление	Крышная котельная

4.1.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию уведомить Дольщика о готовности передачи ему Квартиры.

4.1.3. При условии полной уплаты Дольщиком цены Договора в соответствии с разделом 3 настоящего договора передать Дольщику Квартиру не позднее срока, установленного п.2.4. настоящего Договора, путем подписания акта приема-передачи квартиры.

4.1.4. Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на

недвижимое имущество и сделок с ним, разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта и нотариально удостоверенную копию этого разрешения не позднее чем через десять рабочих дней после его получения.

4.1.5. В случае и в порядке, предусмотренном в п. 3.3. Договора, вернуть Участнику долевого строительства излишне уплаченные средства до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

#### **4.2. Дольщик обязуется:**

4.2.1. Произвести уплату Цены Договора в размере и в порядке, предусмотренном в разделе 3 Договора.

4.2.2. Осуществить доплату в порядке, предусмотренном в п. 3.3 настоящего Договора до подписания Акта приема-передачи.

4.2.3. Нести все расходы, связанные с государственной регистрацией Договора (производить все официальные платежи – сборы, государственные пошлины).

4.2.4. В трехдневный срок уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных (изменении адреса, наименования, фамилии, семейного положения, места жительства, утере, замене и порче паспорта и т.п.), адреса и телефонов, произошедших в период действия Договора.

4.2.5. В течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения сообщения от Застройщика о готовности передать Квартиру принять Квартиру по Акту приема-передачи Квартиры, подписываемому по форме Застройщика, в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств согласно раздела 3 настоящего Договора.

4.2.6. Нести все расходы, связанные с оформлением и государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства (производить все официальные платежи – сборы, государственные пошлины).

4.2.7. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.2.8. В соответствии с п.6 ч. 2 ст. 153 Жилищного кодекса РФ нести обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные, эксплуатационные и иные услуги, связанные с содержанием Квартиры и общего имущества Дома, пропорционально доле Участника долевого строительства, с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры, путем перечисления денежных средств на расчетный счет организации, осуществляющей функции управления Домом, в том числе авансом не менее чем за 6 (Шесть) месяцев в момент приема-передачи Объекта долевого строительства.

В случае если Застройщик понес указанные в настоящем пункте расходы по оплате вышеуказанной платы и/или её части за период после подписания Акта приема-передачи Квартиры (после исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства), Участник долевого строительства обязуется возместить (компенсировать) Застройщику понесенные последним расходы в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования (уведомления) Застройщика.

4.2.9. Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию Дом эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления жилым фондом, определяемой при вводе Дома в эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством РФ. Участник долевого строительства обязуется заключить договор о передаче прав по управлению Домом с вышеуказанной организацией в момент приема-передачи Объекта долевого строительства. Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом Дома и Квартиры начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными органами местного самоуправления, и/или калькуляцией затрат организации, осуществляющей функции управления жилым фондом.

4.2.10. В случае уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Квартиры Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все понесенные им за период с даты, когда обязательства по передаче Квартиры считаются исполненными (даты составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о

передаче Квартиры), документально подтвержденные затраты, которые могут включать в себя, помимо затрат по оплате коммунальных и сопутствующих услуг организации, также затраты на содержание общего имущества Дома пропорционально доле Участника долевого строительства в общем имуществе Дома и иные определенные в п. 4.2.8 настоящего Договора расходы, в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента направления Участнику долевого строительства соответствующего требования Застройщика.

## **5. Ответственность сторон**

5.1. Каждая из Сторон Договора должна выполнять свои обязательства надлежащим образом в соответствии с условиями Договора и требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

5.2. Риски неблагоприятных последствий, связанные с невыполнением Участником долевого строительства п.4.2 Договора, возлагаются в полном объеме на самого Участника долевого строительства; все действия, совершенные Застройщиком в отношении Участника долевого строительства сообразно ранее предоставленным сведениям о нем будут считаться надлежащим образом совершенными до получения уведомления Участника долевого строительства об изменении таких сведений.

5.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации и условиями Договора.

5.4. Все споры и разногласия по Договору подлежат разрешению с обязательным соблюдением претензионного порядка. Срок ответа на претензию составляет 30 календарных дней. В случае не урегулирования споров и разногласий в досудебном порядке, заинтересованная сторона вправе обратиться с заявлением в суд.

## **6. Действие Договора и его изменение и прекращение**

6.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области считается заключенным с момента регистрации Договора.

6.2. Все изменения или дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме и являются неотъемлемыми частями настоящего Договора.

6.3. В случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с условиями Закона № 214-ФЗ.

6.4. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора, в случае нарушения Застройщиком условий Договора:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в срок, превышающий более чем на два месяца, установленный п. 2.4 настоящего Договора;
- неисполнения Застройщиком обязанностей по устранению существенных недостатков Квартиры;
- существенного нарушения требований к качеству Квартиры.

6.5. В случае если строительство Объекта не может быть завершено в срок, предусмотренный п. 2.4 настоящего Договора Застройщик не позднее чем за месяц до истечения указанного срока направляет Дольщику соответствующую информацию и предложение о внесении изменений в Договор.

## **7. Обеспечение выполнения обязательств**

7.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге принадлежащее Застройщику право аренды

на Земельный участок, что подтверждается Договором аренды, указанным в п. 1.1 настоящего Договора. Участник долевого строительства извещен и согласен, что Земельный участок может быть в любое время разделен в порядке, соответствующем действующему законодательству РФ по инициативе Застройщика. При этом в обеспечение исполнения обязательств Застройщика переходит исключительно право аренды земельного участка, сформированного непосредственно под Домом.

В случае раздела Земельного участка право залога Участника долевого строительства сохраняется исключительно на часть Земельного участка, сформированного непосредственно под Домом, а на оставшуюся часть Земельного участка право залога Участника долевого строительства прекращается, и Застройщик имеет право самостоятельно распорядится судьбой такой оставшейся части Земельного участка.

7.2. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения Гражданского кодекса РФ и Федерального закона РФ от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с учетом особенностей, установленных Законом № 214-ФЗ.

7.3. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что не возражает против передачи Застройщиком права аренды Земельного участка в залог банку.

7.4. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по Договору, Застройщик в порядке и на условиях, которые установлены Законом № 214-ФЗ (ст. 15.2), до государственной регистрации договора, за свой счет осуществляет страхование гражданской ответственности.

## **8. Уступка прав требований по договору**

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора, указанной в п. 3.1. Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства с письменного согласия Застройщика на такую уступку.

8.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

8.3. Договор уступки прав требований по Договору подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента его государственной регистрации. Расходы, связанные с государственной регистрацией договора уступки прав требований по Договору несут стороны договора уступки.

8.4. В случае если уступка прав и обязанностей по настоящему Договору осуществляется с привлечением (согласием) Застройщика, стороны подписывают трехсторонний договор (соглашение) между Дольщиком, Застройщиком и новым участником долевого строительства. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору третьим лицам подлежит государственной регистрации в порядке, определенном действующим законодательством РФ. В случае такой уступки Застройщик оказывает Дольщику услуги по формированию документов для государственной регистрации сделки уступки, а также имеет право привлекать организации, специализирующиеся на оказании услуг по государственной регистрации сделки уступки. Расходы по оплате таких услуг Застройщика и привлеченных Застройщиком организаций оплачивает Дольщик.

В случае если уступка прав и обязанностей по настоящему Договору осуществляется без привлечения (согласия) Застройщика, Участник долевого строительства и новый участник долевого строительства подписывают двусторонний договор (соглашение) без участия Застройщика, Застройщик не несет по такому договору (соглашению) никакой ответственности и не принимает участия в его государственной регистрации. При этом Участник долевого строительства обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации договора (соглашения) об уступке прав и обязанностей по Договору уведомить Застройщика о состоявшейся уступке прав требования по Договору и предоставить Застройщику оригинальный экземпляр договора (соглашения) об уступке прав и обязанностей с отметкой органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с

ним, о проведении государственной регистрации. При невыполнении Участником долевого строительства обязательства по уведомлению и предоставлению Застройщику оригинального экземпляра договора (соглашения) об уступке прав и обязанностей с отметкой органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о проведении государственной регистрации, Застройщик исходит из того, что Стороны по Договору остаются неизменными, Акт приема-передачи Квартиры подписывается с Участником долевого строительства, и право собственности на Квартиру оформляется на имя Участника долевого строительства..

8.5. Застройщик не несет ответственность по договорам Участника долевого строительства с третьими лицами.

## **9. Гарантии качества объекта долевого строительства**

9.1. 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.

9.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Течение данного гарантийного срока начинается со дня получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

9.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Течение данного гарантийного срока начинается со дня подписания первого Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

9.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

## **10. Передача Объекта долевого строительства.**

10.1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Участником долевого строительства осуществляются по подписываемым Сторонами Акту приема-передачи Квартиры или иному документу о передаче, составленному по форме Застройщика.

10.2. Передача Квартиры осуществляется не ранее чем после получения в установленном действующим законодательством РФ порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

10.3. После получения Застройщиком в установленном действующим законодательством РФ порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик обязан передать Квартиру не позднее срока, предусмотренного п. 2.4 настоящего Договора, при условии оплаты Участником долевого строительства в сроки и в полном объеме Цены Договора в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.

10.4. Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Квартиры Дольщику досрочно в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома) вне зависимости от наличия волеизъявления Дольщика на досрочную передачу Объекта долевого строительства. При досрочной передаче Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязуется выполнить в предусмотренные Договором сроки все обязательства по приемке Квартиры и соответствующие иные обязательства.

10.5. Застройщик не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного Договором срока передачи Квартиры обязан направить Дольщику сообщение о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Дольщика о необходимости принятия Квартиры подписанием Акта приема-передачи Квартиры и о последствиях бездействия Дольщика. Сообщение должно быть направлено Дольщику по почте



заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в разделе 12 настоящего Договора, или вручено лично под расписку. Дополнительно по своему усмотрению Застройщик вправе использовать иные способы уведомления Участника долевого строительства.

10.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

10.7. Участник долевого строительства обязан в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика, приступить к процедуре принятия Квартиры, подписать и предоставить Застройщику Акт приема-передачи Объекта долевого строительства, предусмотренный п. 8.1 настоящего Договора, и предпринять все действия необходимые для исполнения обязательств, предшествующих приемке и связанным с приемкой Объекта долевого строительства.

10.8. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 8.7 настоящего Договора, Застройщик по истечении 15 (Пятнадцати) календарных дней со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

10.9. При этом под уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства понимается не подписание и/или не предоставление Застройщику по любым причинам Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок, при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства Дома и о готовности Квартиры к передаче (либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу или отметкой организации почтовой связи об истечении срока хранения почтового отправления, либо при неполучении Участником долевого строительства направленного в соответствии с п. 8.5 настоящего Договора сообщения по истечении 5 (Пяти) календарных дней с даты доставки в почтовое отделение по адресу Участника долевого строительства, либо отказе Участника долевого строительства от вручения ему данного сообщения под расписку).

10.10. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее более чем одного собственника принадлежат в соответствии со ст. 290 ГК РФ участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по Акту приема - передачи Квартиры не производится.

## **11. Способы обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по Договору.**

11.1. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору по передаче Объекта долевого строительства Дольщику обеспечивается за счет формирования компенсационного фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства, из обязательных отчислений (взносов) Застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства (ст.23.2 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ (в ред. от 27.10.2017г.)).

Руководствуясь ст. 10 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» размер обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд составляет 1,2 процента от согласованной сторонами цены каждого договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения

11.2. Средства компенсационного фонда со счета компенсационного фонда используются:

- на выплату возмещения гражданам - участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений;

- на финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства. Правительством Российской Федерации устанавливается порядок принятия Фондом решения о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства и осуществления контроля за использованием предоставленных средств в рамках такого финансирования;

- а также на иные цели, предусмотренные законодательством в рамках Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ (в ред. от 27.10.2017г). ФЗ № 218-ФЗ

11.3. Исполнение по настоящему Договору обязательств Застройщика по возврату денежных средств, внесенных Дольщиком, а также уплата Дольщику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки, вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, обеспечивается залогом согласно п. 1 ст. 12.1 ст. 12.1 Федерального закона №214-ФЗ, с момента государственной регистрации настоящего Договора.

## **12. Прочие условия**

12.1. Застройщик гарантирует, что подлежащая передаче Дольщику Квартира на момент заключения настоящего Договора не отчуждена третьим лицам, не заложена, не является предметом спора, не состоит под запретом или арестом, не имеет иных ограничений и обременений, а также Застройщик гарантирует, что ранее в отношении Квартиры не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

12.2. Участник долевого строительства извещен и согласен, что Земельный участок может быть в любое время разделен в порядке, соответствующем законодательству РФ, по инициативе Застройщика.

12.2.1. Руководствуясь ст. 13 Закона № 214-ФЗ, ст. 345 Гражданского кодекса РФ, Дольщик дает свое безусловное согласие на раздел Застройщиком по своему усмотрению Земельного участка, на котором осуществляется строительство Дома (включая раздел с сохранением Земельного участка в измененных границах); а также Участник долевого строительства дает свое безусловное согласие на строительство двух многоквартирных жилых домов (2-й и 3-й этапы строительства) на части Земельного участка, ориентировочной площадью 1 920,01 кв.м., осуществление соответствующих кадастровых работ, кадастровый учет вновь образованных в результате раздела земельных участков, прекращение права аренды земельного участка под Домом, оформление прав на образованные земельные участки, в том числе на изменение условий Договора аренды и осуществление регистрационных действий, смену собственника Земельного участка с изменением предмета залога и/или залогодателя. Участник долевого строительства соглашается, что право общедолевой собственности на Земельный участок у Дольщика после завершения строительства Дома возникает исключительно на часть Земельного участка, расположенного под Домом, и Дольщик никоим образом не приобретает никаких прав на часть Земельного участка, ориентировочной площадью 1 920,01 кв.м. предназначенную для строительства многоквартирных жилых домов (2-й и 3-й этап строительства). Подписывая настоящий Договор, Дольщик соглашается в будущем не предъявлять никаких претензий к Застройщику в связи с данным обстоятельством и строительством на части Земельного участка двух многоквартирных жилых домов (2-й и 3-й этап строительства). Приобретая Объект долевого строительства, Дольщик приобретает лишь причитающуюся ему долю в праве на часть Земельного участка, расположенного непосредственно под Домом, а Земельный участок возможно будет разделен Застройщиком, и оставшуюся часть Земельного участка Застройщик имеет право использовать по своему усмотрению любым не противоречащим закону способом, и на указанную оставшуюся часть Земельного участка Дольщик не приобретает долю в праве.

12.2.2. Подписанием Договора Дольщик предоставляет свое согласие с разделом Земельного участка и границами образуемых земельных участков, смену собственника Земельного участка с изменением предмета залога и/или залогодателя. Вышеуказанное означает, что для реализации процедуры раздела и любого из указанных в п. 9.2.1 Договора действий не требуется получения отдельного согласия Участника долевого строительства. Участник долевого строительства безусловно обязуется выдать в указанные Застройщиком сроки данное согласие по форме, определенной Застройщиком, если согласие будет необходимо в отдельном документе.

12.2.3. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на передачу в залог (в том числе последующий) кредитным организациям и банкам права аренды Земельного участка, объектов недвижимости, расположенных и строящихся на нем в том числе, но не ограничиваясь, объектов долевого и незавершенного строительства (в том числе Дома, Объекта долевого строительства).

12.3. Дольщик несет бремя содержания и риски случайной гибели или порчи Квартиры и общего имущества в Объекте, а также обязанность по оплате эксплуатационных расходов с момента принятия Квартиры по Акту приема-передачи или составления Застройщиком акта в соответствии с п. 8.6 настоящего Договора, независимо от наличия или отсутствия у него зарегистрированного права собственности на Квартиру.

12.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения настоящего Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения действующего законодательства, а также принятие органами государственной власти или органами местного самоуправления решений, повлекших за собой невозможность (полностью или в части) исполнения настоящего Договора.

При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия

12.5. В случае, когда фактические расходы Застройщика оказались меньше тех, которые учитывались при определении цены настоящего Договора, экономия средств остается в распоряжении Застройщика в виде прибыли.

12.6. Споры по настоящему Договору подлежат разрешению сторонами путем переговоров, а при отсутствии согласия - в установленном законом порядке.

12.7. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов и адресов, в противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом.

12.8. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, которые имеют одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Дольщика, второй для Застройщика, третий для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

### **13. Реквизиты, адреса и подписи сторон**

**Застройщик:** ООО «Техпром» (ИНН 6141046087 КПП 614101001 ОГРН 1146181001768 •  
р/с 40702 810 2 2607 0002161 в филиале «РОСТОВСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК»  
к/с 30101 810 5 0000 0000 207 БИК 046015207)

\_\_\_\_\_/О.И. Бойко/  
МП

**Участник долевого строительства:** ФИО (паспортные данные)

\_\_\_\_\_/ФИО/ ,

**Приложение №1 к  
Договору участия в долевом строительстве  
№ 1 от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_г.**

**Месторасположение Объекта долевого строительства на поэтажном плане**

**Этаж \_\_\_\_, квартира № \_\_\_\_\_**

*Общая площадь – \_\_\_\_\_ (без учета площади балкона с коэф. 1, лоджии 1) Жилая комната –  
\_\_\_\_\_ кв.,*

**Приложение № 2 к  
Договору участия в долевом строительстве  
№ 1 от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_г.**

**План Объекта долевого строительства**