

Ь Ъ Ю. Я Ц . ТЫЩ Ъ.Я ЮЦ Щ Я . . ____

.Юя Ъ -ы - ЪЫ

« __ » _____ 201__

Бп я Ъ.яь ю юц ЪЬЧ.ь я ЪЬЯ . П цям юч (адрес местонахождения: 344019, г. Ростов-на-Дону, ул. 14-я Линия, 50, офис, 301, ИНН/КПП 6163157217/616301001, ОГРН 1146196002050), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Галстяна Семена Артаваздовича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и _____ (далее по тексту – «Участник долевого строительства»), с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

о УЮЦЬИ .Ц.Ь Ю У УЬЦн

Ь ЩЫ Ч. я ЪШ. Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – Административное здание, для строительства многоквартирного жилого дома. Площадь: 1474 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Кировский район, пер. Крепостной, 99. Кадастровый номер: 61:44:0040438:1301. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды б/н от 27 апреля 2016 года. Номер регистрации 61-61/001-61/001/032/2016-2824/1, дата регистрации 12.05.2016 года.

Бп ш – строящийся на Земельном участке «Многоэтажный жилой дом со встроенными общественными помещениями и подземной автостоянкой по пер. Крепостной, 99, в г. Ростове-на-Дону».

Основные характеристики Объекта:

Этажность – 25, включая технический этаж, 1 подземный этаж, 2 встроенных этажа, 21 жилых этажей.

Общая площадь Объекта – 16 590,75 кв.м.

Количество квартир – 231.

Материал наружных стен – облицовочный кирпич.

Материал поэтажных перекрытий – железобетон.

Класс энергоэффективности – «А++».

Сейсмостойкость – 6 баллов.

я юч цш - юридическое лицо (в контексте настоящего Договора – «ООО «БазисЮгСтрой»), имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

б я ЪШ ТЫЩ Ъ.Я ЮЦ Щ Я . физическое или юридическое лицо, имеющее своим намерением приобрести в собственность объект долевого строительства по договору участия в долевого строительстве.

Бп ш.тыщ Ъ.Я ЮЦ Щ Я - жилое или нежилое помещение, машино-место, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящее в состав Объекта, строящихся (создаваемых) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства. План этажа с выделенным Объектом долевого строительства является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1).

Общая проектная площадь жилого помещения является ориентировочной согласно проектной документации Объекта по внутреннему периметру стен жилого помещения и состоит из суммы площадей всех частей объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, включая балконы, лоджии.

Общая жилая площадь жилого помещения является ориентировочной согласно проектной документации Объекта по внутреннему периметру стен жилого помещения и состоит из суммы площадей всех частей объекта долевого строительства без учета лоджии, балкона.

Общая и жилая проектные площади и номер жилого помещения являются условными и будут подлежать уточнению после выдачи уполномоченными организациями кадастрового учета кадастрового паспорта на жилое помещение.

Ь Ъ Ю. настоящий документ, содержащий гражданско-правовое соглашение об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей, связанных с участием в долевого строительстве, заключенный между Застройщиком и Участником долевого строительства, а также все приложения, изменения и дополнения к нему, которые подписаны и/или могут быть подписаны Сторонами в период его действия.

ЬЮЫ - в зависимости от контекста означает либо Застройщика, либо Участника долевого строительства.

Ю ю Ъц .Ы. я юц щ я Ъ - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство Объекта. В контексте настоящего Договора Разрешение на № 61-310-900101-2016 от 12 декабря 2016 года, выданное Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону. Срок действия разрешения на строительство до 12.12.2020 года.

Ю ю Ъц .Ы. Ъ.Ы Ш . . ШЩ Ц .- документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме согласно разрешению на строительство, соответствие построенного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

пы - Федеральный закон № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Юю я ю - Управление федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии. Данный термин применяется независимо от его территориального местонахождения.

Информация о проекте строительства (проектная декларация) размещена в сети «Интернет» на сайте «жк-крепостной-вал-официальный-сайт.рф».

В соответствии со статьей 13 Закона в обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге права аренды на земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве аренды и строящийся на этом участке многоквартирный дом.

В соответствии со статьей 15.2 Закона Застройщик осуществляет страхование ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

. Ю Ъ У о . Ъ Ъ Ъ Ю

1.1. Застройщик обязуется в установленный Договором срок своими силами и/или с привлечением третьих лиц построить на Земельном участке Объект и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства в собственность, а Участник долевого строительства обязуется в предусмотренные Договором размере, сроки и порядке уплатить обусловленную п. 3.2. настоящего Договора цену и принять Объект долевого строительства, заверченный строительством.

. о Ю Ц о У к о Ъ . Ъ П и У о

2.1. Застройщик обязуется выполнить (своими силами и (или) силами третьих лиц) действия, необходимые для строительства Объекта, включая предоставление проектной документации, материалов и оборудования, выполнения строительно-монтажных и иных работ, а также совершения действий по получению разрешения на ввод Объекта, заверченного строительством, в эксплуатацию.

2.2. Обязанность по строительству объекта считается выполненной Застройщиком надлежаще при вводе в эксплуатацию Объекта, заверченного строительством, включая, соответственно, и Объект долевого строительства, не менее, чем в состоянии строительной готовности, а именно:

двери входные в Объект – металлические;

без межкомнатных дверей, с установкой межкомнатных перегородок согласно утвержденной проектной документации и их оштукатуривание, стяжка, без штукатурки санузлов и ванн, без оборудования санузлов и ванн, без установки водомеров на холодное и горячее водоснабжение, с остеклением балконов и лоджий; входная дверь в Объект долевого строительства - металлическая;

состояние готовности Объекта: каркасно-монолитный, облицовочный кирпич; места общего пользования - чистовая отделка; коммуникации - вода стояки полипропиленовые, разводка до запорной арматуры, канализация - стояки трубы ПВХ, электроснабжение - ввод кабеля в квартиру до коробки, с разводкой отопления и установкой радиаторов отопления.

Приобретение приборов учета горячей, холодной воды, работы по их установке оплачиваются Участником долевого строительства отдельно и в стоимость Объекта долевого строительства не входят.

Выполнение дополнительных работ по перепланировке и установке дополнительного оборудования, электро- и другой разводки по помещению не входит в предмет настоящего Договора.

2.3. До момента передачи Застройщиком Участнику долевого строительства его Объекта долевого строительства по акту приема-передачи, указанному в п. 4.2. Договора, Участник долевого строительства не вправе без письменного согласия Застройщика производить (своими силами и (или) силами третьих лиц) на Объекте, включая Объект долевого строительства, какие-либо работы, в том числе перепланировку (переоборудование) в Объекте долевого строительства (перенос перегородок, дверных проемов, изменение местоположения санузлов и мест прохождения водопроводных и канализационных стояков, изменение внутренних схем тепло-водо-электроснабжения, систем пожаротушения), а также производить какие-либо иные работы, которые изменяют физические и (или) технические характеристики Объекта долевого строительства и (или) Объекта.

2.4. В случае, если объект долевого строительства не может быть передан в предусмотренный п.4.2. Договора срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязуется направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

3. д У Ы . Ъ Ъ Ъ Ю

3.1. Цена настоящего Договора представляет собой денежную сумму, необходимую для строительства Объекта, в том числе Объекта долевого участия и вознаграждение Застройщика (далее по тексту – «денежная сумма»).

3.2. Цена договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства, составляет _____, из которых 90 % от цены договора – сумма затрат на строительство Объекта, 10% от цены Договора – сумма вознаграждения Застройщика за оказываемые услуги.

3.2.1. Денежная сумма, указанная в п. 3.2. настоящего Договора, направляется на строительство Объекта, содержание службы Застройщика, обязательные платежи, предусмотренные действующим законодательством РФ, возмещение затрат на создание коммуникаций и других инженерных сооружений, благоустройство прилегающих территорий и иных мероприятий, предусмотренных проектной документацией, на оплату услуг Застройщика

3.3. Денежная сумма уплачивается Участником долевого строительства путем безналичного перечисления на **И. Ц Ш Ч. Я . Я Ю Ч Ц Ш** в срок _____

3.3.1. Если по завершению строительства выявляется избыток между средствами, переданными в возмещение затрат на строительство и фактическими затратами на строительство, то указанная разница считается экономией Застройщика.

3.3.2. В случае невнесения денежной суммы в согласованный срок, наступают последствия, установленные разделом 6 настоящего Договора.

3.3.3. В случае, если Объект долевого строительства будет передаваться Участнику долевого строительства раньше срока, предусмотренного п. 4.2. настоящего Договора, денежная сумма вносится Участником долевого строительства в срок по требованию Застройщика.

3.4. Проектная величина общей площади Объекта долевого строительства (как в целом, так и в ее составных частях) из-за технологических особенностей процесса строительства может отличаться от фактической величины по данным обмера организации, уполномоченной на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства.

В случае несовпадения проектной (п. 4.1. настоящего Договора) и действительной по данным органа, осуществляющего техническую инвентаризацию Объекта, величин общей площади Объекта долевого строительства (за исключением площади балконов (лоджий)), более, чем на 5 (пять) процентов, стороны обязуются произвести перерасчет за излишне оплаченные или неоплаченные квадратные метры, в размере, превышающем 5 (пять) процентов, в течении 60 (шестидесяти) календарных дней со дня получения заявления заинтересованной стороны. При этом в процессе окончательных расчетов принимаются во внимание только обмеры, выполненные в рамках комплектации строительной готовности Объектов, указанных в настоящем договоре. Расчеты производятся до подписания Акта приема-передачи объекта долевого строительства. Стороны договорились, что доплата или возврат излишне уплаченных денежных средств в соответствии с настоящим пунктом Договора осуществляются исходя из стоимости 1 квадратного метра площади, установленной в п. 4.1. настоящего Договора.

В случае проведения силами Участника долевого строительства перепланировок, возведения дополнительных стен, обшивки стен дополнительными тепло- и шумоизоляционными материалами, ведущих к уменьшению площади объекта против указанной в п. 4.1 Договора, независимо от результатов обмера органов технической инвентаризации, возврат денежных средств Участнику долевого строительства не осуществляется.

Изменение общей площади и (или) общего объема общего имущества Объекта для расчетов не принимается.

3.5. В соответствии с п. 2 статьи 5 Закона Цена договора может быть изменена по соглашению сторон после его заключения в случае удорожания стоимости строительных материалов в два и более раз по сравнению с ценой, заложенной в сметном расчете, издания органами государственной (муниципальной) власти нормативных документов, приводящих к существенному удорожанию стоимости строительства Объекта.

В.БПиУ о. Б У Б Б. оЮЦоУ к о . БЮ Б . УЮ Ц.

4.1. Объект долевого строительства представляет собой жилое помещение (квартиру) со следующими характеристиками:

Вид объекта долевого строительства	квартира
Назначение объекта долевого строительства	жилое помещение
№ квартиры	
Количество комнат	
Общая проектная площадь, включая балкон/лоджию с применением коэффициента 0,3/0,5	кв.м.
Общая жилая проектная площадь (включая вспомогательные помещения)	кв.м.
Общая жилая проектная площадь (без вспомогательных помещений)	кв.м.
Площадь вспомогательных помещений (кухня/с/у)	
Площадь балкона/лоджии с применением коэффициента 0,3/0,5	кв.м.
Площадь балкона/лоджии без применения коэффициента 0,3/0,5	кв.м.
Количество балконов/лоджий в объекте долевого строительства	
Этаж	
Цена 1 кв.м.	

4.2. Застройщик обязуется завершить строительство и получить Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию в срок до 30 декабря 2019 года. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства в течение пяти месяцев со дня получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию по акту приема-передачи. Застройщик не менее, чем за месяц до наступления установленного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого строительства обязуется направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта 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. 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 Объекта в соответствии с договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию не позднее, чем в течение десяти рабочих дней со дня получения уведомления о завершении строительства Объекта. В случае досрочного завершения строительства Объекта, Участник долевого строительства обязуется приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение десяти рабочих дней со дня получения от Застройщика уведомления о завершении строительства Объекта и его готовности для передачи Участнику долевого строительства.

4.3. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 4.2. Договора (в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения, предусмотренного п.4.2. Договора, 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) или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 4.2. настоящего Договора срок для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт, при этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Застройщик вправе не передавать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения им денежных обязательств, предусмотренных Договором.

4.4. Участник долевого строительства обязуется оплачивать Управляющей компании, заключившей с Застройщиком договор управления Объектом или Управляющей компании, признанной победителем конкурса, проведенного в соответствии с нормами действующего законодательства РФ, коммунальные платежи за Объект долевого строительства после подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. В случае уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи без указания причин, Участник долевого строительства обязуется оплачивать коммунальные платежи со дня ввода Объекта в эксплуатацию.

В случае отсутствия Управляющей компании Участник долевого строительства обязуется со дня подписания Акта приема-передачи возмещать расходы Застройщика за потребленную Участником долевого строительства электроэнергию, воду, -теплоснабжение. Оплата/возмещение расходов по коммунальным услугам производится по тарифам, установленными для населения.

С. Ь б Ю о УЬЫ н.Ю Ц оЮ дЦн. Ю

5.1. Стороны обязуются не позднее чем в течение 15 (пятнадцати) календарных дней со дня подписания акта приема-передачи подать в Росреестр все необходимые документы для проведения государственной регистрации прав на Объект долевого строительства.

5.2. Государственная регистрация прав на Объект долевого строительства осуществляется вне рамок настоящего Договора силами и средствами Участника долевого строительства.

5.3. Государственную регистрацию Договора в Росреестре, после регистрации Договора получение выписок из ЕГРН Участник долевого строительства осуществляет за свой счет.

.Ьо Уо о УЬЬЬ ок. оЬЮЫ

6.1. Стороны, виновные в неисполнении или ненадлежащем исполнении обязанностей, предусмотренных Договором, а также нормами Закона, уплачивают неустойку в размере, предусмотренном Законом.

6.2. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более, чем 2 (два) месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора

6.3. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора

6.4. 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.

6.5. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Феде

7.8. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров. При неурегулировании спорных вопросов, споры разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Застройщика.

7.9. Со дня государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства одновременно приобретает право общей долевой собственности на помещения в Объекте, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более 1 (одного) помещения в данном доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более 1 (одного) помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, Земельный участок, на котором расположен Объект, с элементами озеленения и благоустройства, кроме встроенных нежилых помещений общественного назначения и подземной автостоянки в Объекте.

7.10. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства в соответствии с ФЗ РФ № 152 «О персональных данных» дает свое согласие на сбор, систематизацию, накопление, хранение, передачу, уточнение (обновление, изменение), использование и уничтожение своих персональных данных о своих фамилии, имени, отчестве, дате и месте рождения, адресе, семейном, социальном, имущественном положении, образовании, профессии, доходах, месте работы, а также иной информации личного характера, которая может быть использована при заключении настоящего Договора.

7.11. Стороны также пришли к соглашению, что обмен документами в рамках настоящего Договора (уведомления, просьбы, требования, предложения, претензии и другие сообщения по Договору или в связи с ним) Сторон будет осуществляться посредством электронной почты со стороны Застройщика – law@bazis-rostov.com или pochta@bazis-rostov.com со стороны Участника долевого строительства - _____ путем направления скан образов документов. Настоящий пункт при этом не отменяет обязанности Сторон отправления корреспонденции посредством оператора почтовой связи, в случаях, установленных Законом.

. Ю .Ц.Ю Ц Цой . о БЮБН

я юч цнН

Бп я бьябюьц бьбч.ь я бья . П цям юч

адрес местонахождения: 344000, г. Ростов-на-Дону, ул. 14+я Линия, 50, офис, 301

ИНН/КПП 6163157217/616301001, ОГРН 1146196002050

Расчетный счет: 40702810626000004328 ФИЛИАЛ "РОСТОВСКИЙ" АО «АЛЬФА-БАНК»

Кор.счет: 3010181050000000207 БИК банка: 046015207

_____ /

б я ьщтыщ ь бья юц щ я Н

. ящ ц ьц.ть ь бю .ь ы шьщццц :: ь ю ьцч.ы.ць

_____ /