

## ДОГОВОР № ДУ- - -

Участия в долевом строительстве объекта «Многоэтажный жилой дом»  
по адресу: ул. Гастелло, 4 «Б», г. Батайск, Ростовской области.

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2018г.

Ростовская область, г. Батайск

Общество с ограниченной ответственностью «Твой Дом», в лице директора Клименко Юлии Сергеевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Застройщик, с одной стороны и

Гражданин РФ \_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_ года, г. \_\_\_\_\_, паспорт: серия \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_ г., код подразделения: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, состоит на регистрационном учете по адресу: \_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем Участник долевого строительства, с другой стороны, именуемые вместе Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 Застройщик обязуется в срок, предусмотренный настоящим договором, своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого дома и полной уплаты Участником долевого строительства установленной настоящим договором цены передать определенный настоящим договором Объект долевого строительства в собственность Участника долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется произвести оплату в соответствии с пунктом 3.1. настоящего договора и принять Объект долевого строительства.

1.2 Строительство ведется на земельном участке, расположенном по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Гастелло, 4 «Б», кадастровый номер земельного участка № 61:46:0012001:496, площадью 2193 кв.м. Категория земель: земли населенных пунктов. Договор аренды находящегося в государственной собственности земельного участка № 6438 от 05.03.2018 года, зарегистрированный 14.03.2018 г., регистрационный номер 61:46:0012001:496-61/032/2018-18, между УФК по РО (Комитет по управлению имуществом г. Батайска) и ООО «Твой Дом».

1.3 Строительство дома ведется Застройщиком на основании Разрешения на строительство № 61-302-400-2018 от 25.06.2018 года, выданного Управлением по архитектуре и градостроительству г. Батайска.

Проектная декларация, а также все вносимые изменения, размещена Застройщиком на следующих порталах:

- на официальном сайте контролирующего органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» [www.dol.minstroy.rd.ru](http://www.dol.minstroy.rd.ru)
- на сайте Единой информационной системы жилищного строительства [www.наш.дом.рф](http://www.наш.дом.рф)
- на официальном сайте Застройщика [www.tvoidom-stroi.ru](http://www.tvoidom-stroi.ru)

Застройщиком могут вноситься изменения в проектную декларацию в соответствии с действующим законодательством.

## 2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1 Объектом долевого строительства является квартира в составе Многоквартирного Жилого Дома, далее Дом.

а) Объект недвижимости представляет собой – 11-ти этажный, 80 квартирный, одно-подъездный Жилой дом с кладовыми помещениями в количестве 36 шт., общей площадью 4799,51 м<sup>2</sup>. Материал наружных стен и каркаса объекта: бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов, лицевой слой – кирпич, внутренний слой - кирпич. Материал перекрытий – сборные железобетонные. Класс энергоэффективности – «В». Сейсмостойкость – 6 баллов. Огнестойкость – II степени.

б) Объектом долевого строительства, находящимся в составе объекта недвижимости, является квартира (далее Квартира) выполненная в строительном варианте со следующими характеристиками в соответствии с проектной декларацией:

- 1) условный № квартиры – \_\_\_\_\_
- 2) этаж – \_\_\_\_\_
- 3) кол-во комнат – \_\_\_\_\_
- 4) общая площадь (проектная) квартиры (с учетом пониж, коэффициента 0,5 площади лоджии) – \_\_\_\_\_ кв.м.
- 5) площадь (проектная) квартиры с учетом нежилых помещений, без лоджии – \_\_\_\_\_ кв.м.
- 6) площадь (проектная) неотапливаемых помещений – лоджий – \_\_\_\_\_ кв.м.
- 7) площадь жилая (проектная) – \_\_\_\_\_ кв.м.
- 8) площадь (проектная) сан.узлов – \_\_\_\_\_ кв.м.
- 9) площадь кухни (проектная) – \_\_\_\_\_ кв.м.
- 10) всего кол-во квартир на этаже – 8 шт.

2.2. Квартира предоставляется Участнику долевого строительства в стадии стройвариант, в том числе:

- межкомнатные перегородки (без штукатурки);
- наружное остекление – металлопластиковые окна и балконные двери с подоконниками (без москитных сеток), остекление лоджий (без москитных сеток);

- входная металлическая дверь;
- прокладка канализационных стояков с установкой раструба для подключения внутриквартирной канализации;
- прокладка стояков холодной воды в нишах, примыкающих к общему поэтажному холлу без разводки по квартире, без установки сан-фаянса, с установкой счетчиков;
- доводка электричества до квартиры, с установкой счетчика на этаже;
- отопление - индивидуальный газовый котел, согласно проекта;
- отопительные радиаторы, согласно проекта;
- прокладка газовых стояков с установкой счетчиков учета газа.

Все остальные работы по обустройству квартиры выполняются силами и средствами Дольщика.

2.3 Общая площадь и номер Объекта долевого строительства будут уточнены после ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома на основании данных органов технической инвентаризации по фактическим обмерам с корректировкой по оплате.

2.4 В случае отклонения общей площади Квартиры (за исключением площадей холодных помещений - лоджий) по результатам обмеров органов технической инвентаризации, от соответствующей площади, указанной в п.2.1 Договора более чем на 5% в сторону увеличения, Участник долевого строительства обязан в течение 10-ти календарных дней со дня получения от Застройщика сообщения об этом, но в любом случае не позднее подписания Акта приема-передачи Квартиры с Застройщиком произвести оплату за указанную разницу, исходя из стоимости одного квадратного метра, рассчитанный как частное от деления цены договора на площадь Квартиры с учетом холодных помещений. В случае отклонения общей площади Квартиры (за исключением площадей холодных помещений - лоджий) по результатам обмеров органов технической инвентаризации, от соответствующей площади, указанной в п.2.1 Договора более чем на 5% в сторону уменьшения, Застройщик обязан в течении 10-ти календарных дней со дня получения от Участника соответствующего заявления возратить разницу, исходя из стоимости одного квадратного метра, рассчитанной как частное от деления цены договора на площадь Квартиры с учетом холодных помещений, указанной в п. 2.1 Договора.

2.5 Заявление о перерасчете Участник долевого строительства вправе подать не позднее 1 (одного) месяца со дня подписания акта приема-передачи Квартиры.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1 Цена настоящего договора определена как сумма денежных средств и на момент подписания настоящего договора составляет \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_) рублей.

3.2 Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику Цену Договора, указанную в п.3.1 безналичным путем посредством перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, - сумму в размере \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_) рублей в течении 5 (пяти) дней со дня регистрации Договора долевого участия в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ростовской области.

3.3 Датой платежа будет считаться день внесения Участником долевого строительства денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.4 В случае, несвоевременной оплаты Участником долевого строительства стоимости Объекта, в сроки, предусмотренные в п. 3.2 настоящего договора, стоимость Объекта подлежит изменению. Новая стоимость Объекта будет равна стоимости аналогичных Объектов (Квартир) на момент оплаты Участником долевого строительства задолженности по договору.

После увеличения стоимости Объекта, сумма, подлежащая оплате по Договору, формируется исходя из процентного соотношения оплаченной суммы к общей стоимости Квартиры на момент заключения настоящего договора.

Застройщик и Участник долевого строительства заключает дополнительное соглашение об увеличении стоимости Объекта, которое регистрируется в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

В случае если Участник долевого строительства не согласен с увеличением стоимости Объекта, настоящий договор может быть расторгнут и Застройщик возвращает Участнику долевого строительства внесенные им денежные средства.

3.5 Использование денежных средств Участника долевого строительства на погашение ранее полученных займов и процентов по ним, считается целевым использованием, так как займы были целенаправленно использованы на строительство Дома.

3.6 В цену настоящего Договора включена сумма компенсации Застройщику затрат на строительство Объекта. Вознаграждение Застройщика составляет \_\_\_\_\_ рублей ( ) рублей от привлеченных денежных средств Участника долевого строительства.

### 4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

4.1 Застройщик обязан передать Квартиру Участнику долевого строительства не позднее «25» декабря 2020 года. Передача Квартиры может быть осуществлена досрочно в случае досрочного окончания строительства дома и получения Застройщиком разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

4.2 Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту. Застройщик направляет Участнику долевого строительства сообщение о готовности Квартиры к передаче после получения в установленном порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию по почте, по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу Участника долевого

строительства, с описью вложения и уведомлением о вручении. Письмо считается доставленным по истечении 7 (семи) дней, с момента отправки.

4.3 Участник долевого строительства должен принять Квартиру по передаточному акту в течении 7 (семи) дней со дня получения от Застройщика сообщения о готовности Квартиры к передаче.

4.4 Качество Квартиры должно соответствовать определенным в п.2.2 настоящего договора требованиям и условиям настоящего договора.

Гарантийный срок на Квартиру за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры составляет 5(пять) лет. Указанный срок исчисляется со дня получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, составляет 3(три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта по Дому.

4.5 В случае, если Квартира построена Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведших к ухудшению ее качества, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для проживания, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. При этом не считается отступлением от условий договора и нарушением требований к качеству Квартиры отклонение линейных характеристик Квартиры от указанных в настоящем договоре и Приложениях к нему.

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

4.7 Исполнение Застройщиком своего обязательства по передаче Участнику долевого строительства Квартиры Стороны признают встречным по отношению к исполнению Участником долевого строительства своего обязательства по уплате Долевого взноса (ст. 328 ГК РФ). Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Квартиру до полной уплаты Участником долевого строительства суммы Долевого взноса и не несет в этом случае ответственности за нарушение срока передачи Квартиры.

4.8 До момента передачи Квартиры по передаточному акту Участник долевого строительства не вправе производить отделочные и иные работы по обустройству Квартиры.

4.9 У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Доме (ст. 290 ГК РФ, ст. 36 ЖК РФ), которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на квартиру. При этом Участник долевого строительства признает, что в состав общего имущества Дома не входят расположенные в подвале Дома кладовые помещения. Для приобретения прав на пользование кладовыми помещениями, Участник долевого строительства должен заключить отдельный договор с Застройщиком.

## 5. УПРАВЛЕНИЕ ДОМОМ, ВВЕДЕННЫМ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

5.1 Участник долевого строительства осведомлен и согласен с тем, что в соответствии со ст. 161 ЖК РФ будет избран один из способов управления многоквартирным домом:

- управление товариществом собственников помещений
- управление управляющей организацией

5.2 Со дня подписания акта приема-передачи Квартиры и до дня заключения соответствующего договора управления многоквартирным домом в соответствии с ЖК РФ все расходы Застройщика на содержание Дома (в том числе по оплате коммунальных услуг, и пр.) подлежат возмещению Участником долевого строительства пропорционально его доли в Доме, согласно дополнительного расчета, выставленного Застройщиком.

Данная сумма подлежит возмещению Участником долевого строительства не позднее, чем в течение 10 (десяти) дней со дня выставления ему соответствующего счета Застройщиком путем перечисления на расчетный счет или в кассу Застройщика.

## 6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1 Настоящий договор вступает в силу с момента его регистрации в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области. Стороны обязуются в течении 5 (пяти) календарных дней со дня подписания настоящего договора представить все необходимые документы в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области для регистрации настоящего договора.

6.2 Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему договору в отношении всего или части объекта долевого строительства допускается после полной уплаты Участником стоимости Квартиры, указанной в п. 3.1 настоящего договора, а также с письменного согласия Застройщика.

6.3 Регистрация права собственности на Квартиру осуществляется в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области участником долевого строительства самостоятельно после проведения полных расчетов с Застройщиком, указанных в п. 3.2 и подписания акта приема-передачи Квартиры.

6.4 В соответствии со ст. 18 ФЗ «О рекламе» от 13.03.2006г. № 38 ФЗ, а также руководствуясь ФЗ РФ № 152 «О персональных данных» от 27.07.2006г. Участник долевого строительства дает согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в настоящем договоре, давая такое согласие, Участник долевого строительства подтверждает, что действует своей волей и в своем интересе, посредством подписания настоящего договора Участником долевого строительства или законным его представителем.

Обработка Персональных данных осуществляется Застройщиком с применением следующих основных способов (но, не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней, маркировка.

Согласие на обработку персональных данных действует в течении 5 (пяти) лет с даты прекращения настоящего договора, в соответствии с действующим законодательством России, и может быть отозвано письменным заявлением от Участника долевого строительства или от законного его представителя, направленным по адресу Застройщика.

6.5 Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один находится у Застройщика, один экземпляр у Участника долевого строительства, еще один в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ростовской области.

6.6 Во всем, что не урегулировано настоящим договором, Стороны руководствуются Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214 – ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и иным действующим законодательством Российской Федерации.

## 7. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

ООО «Твой Дом»  
ИНН - 6165190361 / КПП – 616401001  
ОГРН – 1146165004248  
Р/с – 40702810609600000044  
В ПАО КБ «Центр - Инвест» г. Ростов-на-Дону  
БИК 046015762,  
К/с – 30101810100000000762  
Юр./факт. адрес: 344011, г. Ростов-на-Дону  
пер. Доломановский, 55-В, офис 400-а  
Директор Клименко Ю.С.  
Тел.: 8928-770-22-66  
подпись: \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства:

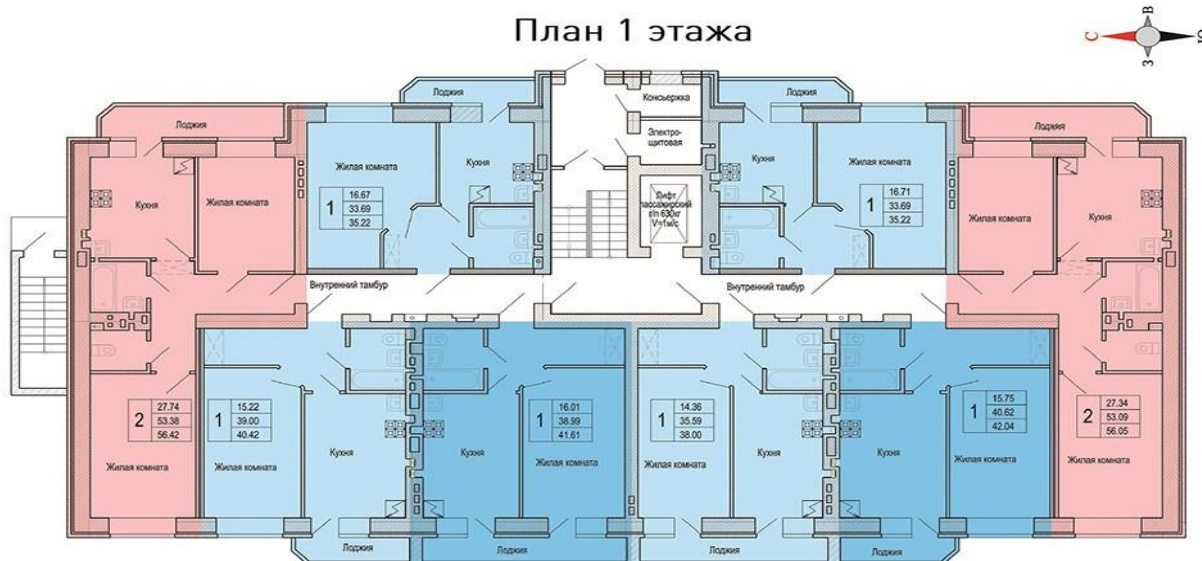
ФИО - \_\_\_\_\_  
Дата рождения – \_\_\_\_\_ г.  
Паспорт: серия \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_  
Выдан \_\_\_\_\_ г. код \_\_\_\_\_  
Адрес по прописке – \_\_\_\_\_  
Адрес для сообщения информации по условиям договора:  
Индекс: \_\_\_\_\_ Область: \_\_\_\_\_  
Город: \_\_\_\_\_ Улица: \_\_\_\_\_  
Контактный телефон: \_\_\_\_\_

подпись: \_\_\_\_\_

Приложение №1  
к Договору № ДУ- - - от \_\_\_\_\_ г.

## Схема квартиры

Условный № квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (проектная) квартиры (кв.м.) (с учетом 50% площади лоджии)	Жилая площадь (проектная) квартиры (Кв. м.)	Площадь (проектная) квартиры с учетом нежилых помещений (кв.м.)	Площадь не отапливаемых помещений /лоджии (кв.м.)
						с учетом коэффициента 0,5% (кв.м.)



## Характеристика квартиры

Квартира будет выполнена в строительном варианте, в том числе:

- межкомнатные перегородки (без штукатурки);
- наружное остекление – металлопластиковые окна и балконные двери с подоконниками (без москитных сеток), остекление лоджий (без москитных сеток);
- входная металлическая дверь;
- прокладка канализационных стояков с установкой раструба для подключения внутриквартирной канализации;
- прокладка стояков холодной воды в нишах, примыкающих к общему поэтажному холлу без разводки по квартире, без установки сан-фаянса, с установкой счетчиков;
- доводка электричества до квартиры, с установкой счетчика на этаже;
- отопление:
- индивидуальный газовый котел, согласно проекта;
- отопительные радиаторы, согласно проекта;
- прокладка газовых стояков с установкой счетчиков учета газа.

Все остальные работы по обустройству квартиры выполняются силами и средствами Дольщика.

Застройщик ООО «Твой Дом» директор	Участник Долевого строительства
Клименко Ю.С. _____ подпись.	_____ подпись.