Договор № _____/М/2019
участия в долевом строительстве

г. Ростов-на-Дону «__» _____ 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ДОМСТРОЙ», зарегистрированное «09» февраля 2015 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 26 по Ростовской области, ОГРН 1156196031309, ИНН 6168074726, КПП 616801001, в лице Генерального директора Оськина Кирилла Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и **ФИО** _____, именуемая в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, в дальнейшем при совместном упоминании именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. **Земельный участок** – земельный участок с кадастровым номером 61:44:0010834:43 площадью 908,00 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Многоквартирные жилые дома, в том числе со встроенными и (или) встроенно-пристроенными и пристроенными объектами общественного назначения и (или) культурного, бытового обслуживания, расположенный по адресу: Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пер. Марксистский, 42, принадлежащий «Застройщику» на праве аренды земельного участка. Право аренды Застройщика зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14 февраля 2019 г., запись регистрации № 61:44:0010834:43-61/046/2019-10, на основании Договора аренды земельного участка от 22.06.2017г.; Дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка от 22.06.2017г. № 1 от 25.10.2018г.

1.2. **Проектная общая площадь объекта-** сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий- 0,5, для балконов и террас- 0,3. Определенная настоящим пунктом Проектная общая площадь объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с общей площадью Объекта, указанной в документах органов, осуществляющих техническую инвентаризацию Объекта.

1.3. **Фактическая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон-** сумма площадей всех частей помещения, определенная по результатам обмеров, произведенных по заказу Застройщика уполномоченными органами технической инвентаризации г. Ростова-на-Дону, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: лоджий-0,5, для балконов и террас -0,3. Определенная настоящим пунктом фактическая общая площадь объекта, после обмеров органами технической инвентаризации, может не совпадать с проектной общей площадью Объекта.

1.4. **Многоквартирный дом** – вновь создаваемый на Земельном участке объект капитального строительства: Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автомобильной парковкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Марксистский, 42, количество этажей: 11; количество подземных этажей: 1; этажность – 10; общая площадь – 5002,80 кв. м; объем – 17024,00 куб. м., в том числе подземной части: 2330,00 куб. м; количество квартир - 57, общая площадь квартир – 2733,43 кв. м.; общая площадь встроенных помещений общественного назначения – 188,36 кв. м., полезная площадь – 188,36 кв. м; расчетная площадь – 147,82 кв. м.; общая площадь

встроенных помещений подземного этажа – 643,39 кв. м; полезная площадь – 638,99 кв. м., расчетная площадь – 562,87 кв. м., площадь помещений автостоянки – 525,60 кв. м.

Многоквартирный дом имеет следующие основные характеристики:

- материал наружных стен: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);
- материал поэтажных перекрытий: монолитная железобетонная плита;
- класс энергоэффективности – «С»;
- сейсмостойкость – 6 баллов.

1.5. Строительство Многоквартирного дома осуществляется Застройщиком на основании Разрешения на строительство от 15 декабря 2017 г. № 61-310-918001-2017, выданного Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную п. 3.1. Договора цену и принять Объект долевого строительства с характеристиками, указанными в п. 2.2. Договора, по акту приема – передачи при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

2.2. Объект долевого строительства в соответствии с проектной документацией жилое помещение – _____***комнатная квартира*** *под проектным* ***№*** _____ (_____), *общей площадью с учетом балконов (лоджий) по проекту* _____ (_____) *кв. м., общей площадью по проекту* _____ (_____) *кв. м., состоящая из: жилой комнаты площадью 14,26 кв. м., жилой комнаты площадью 12,60 кв. м., жилой комнаты площадью 14,32 кв. м., кухни площадью 13,69 кв. м., прихожей площадью 12,52 кв. м., санузла площадью 5,17 кв. м., санузла площадью 2,52 кв. м., балкона площадью 0,89 кв. м., балкона (лоджии) площадью 1,22 кв. м., расположенная на __-м этаже, в осях «___» и «___», в __-ом подъезде Многоквартирного дома.*

Предусмотренные Проектной документацией Планировка Объекта долевого строительства, расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения, местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемого) Многоквартирного дома указаны в Приложении № 1 к Договору.

2.3. Объект долевого строительства подлежит передаче Застройщиком Участнику долевого строительства в следующем состоянии:

- металлическая входная дверь;
- заполнение оконных проемов и балконных дверей металлопластиковым профилем;
- балконы (лоджии) - остекление металлопластиковыми окнами;
- полы – подготовка под финишное покрытие (стяжка);
- потолки-железобетонная плита перекрытия;
- стены и перегородки- без штукатурки;
- дверные проемы без установки межкомнатных дверей;
- внутренняя электроразводка-отсутствует;
- горячий, холодный водопровод – стояки без внутренней разводки с установкой счетчика;
- отопление - централизованная система;
- установка отопительных радиаторов согласно проемов.

2.4. Доведение Объекта долевого строительства до полной готовности путем выполнения работ по чистовой отделке помещений Объекта долевого строительства и установке недостающего оборудования не включено в Цену настоящего Договора и осуществляется

Участником долевого строительства самостоятельно за свой счет, в т. ч. на основании дополнительных соглашений с Застройщиком.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

3.1. Общая Цена строительства (создания) Застройщиком Объектов долевого строительства составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек** (далее по тексту – «Цена Договора»).

3.2. Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра составляет ____ (_____) **рублей 00 копеек.**

3.3. Стоимость Объекта долевого строительства, определенная в п. 3.1. является фиксированной и изменению не подлежит, за исключением случаев предусмотренных п 3.7. 3.8., 3.9.

3.4. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет оплаты Цены Договора, указанной в п.3.1 настоящего Договора, на специальный счет эскроу, который открывает уполномоченный банк (Эскроу-агент) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Эксроу-агентом от являющегося владельцем счета Депонента в счет оплаты Цены Договора, в целях их перечисления их Бенефициару, на следующих условиях:

Депонент- Участник долевого строительства;

Эскроу-агент- Публичное акционерное общество «Сбербанк России», место нахождение: 117998, г. Москва, ул. Вавилова,19, адрес электронной почты Escroy_Sberbank@sberbank.ru, тел. 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

Бенефициар - Застройщик **Общество с ограниченной ответственностью «ДОМСТРОЙ»,** зарегистрированное по адресу: Ростовская область, город Ростов-на-Дону, ул. Доватора, дом 164/1, ОГРН 1156196031309, ИНН 6168074726, КПП 616801001.

Объект долевого строительства- Объект долевого строительства, указанный в п. 2.2. настоящего Договора.

Депонированная сумма: _____ (_____) **рублей 00 копеек**.

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: в соответствии с п. 3.4.1 настоящего Договора.

Срок условного депонирования - **в срок до 30 сентября 2021 года**.

Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома,
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного жилого дома.

3.4.1. Оплата Цены строительства, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, производиться Участником долевого строительства на счет эскроу после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области, **в срок до «___» _____ 2019г.**

3.5. Цена договора устанавливается исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади квартиры с учетом площади балконов и лоджий, рассчитываемой с *коэффициентом 0,3 и 05.*

3.6. 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.

3.7. Цена Договора подлежит дополнительному уточнению в случае расхождения после ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома проектной и фактической площади Объекта

долевого строительства (по данным обмера организации, уполномоченной на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства), путем умножения фактической площади Объекта долевого строительства на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 3.2. настоящего Договора, путем составления и подписания Сторонами Акта сверки взаиморасчетов в течении 5 (пяти) дней со дня получения Участником долевого строительства сообщения об этом. Окончательная цена Договора определяется в порядке, установленном в пунктах 3.8. и 3.9. настоящего Договора. Взаиморасчеты в связи с уточнением окончательной цены Договора производятся Сторонами до составления акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.8. В случае, если фактическая площадь по результатам обмеров организации, уполномоченной на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства, превысит общую проектную площадь Объекта долевого строительства, указанную в п. 2.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения от Застройщика сообщения об этом, но в любом случае не позднее даты подписания акта приема – передачи Объекта долевого строительства, произвести оплату Застройщику за указанную разницу исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в п.3.2. настоящего Договора, на день заключения Договора.

3.9. В случае уменьшения фактической площади Объекта долевого строительства, по результатам обмеров организации, уполномоченной на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства, по сравнению с общей проектной площадью Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.2. Договора, Застройщик обязан возвратить Участнику долевого строительства разницу исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в п.3.2. настоящего Договора, на день заключения Договора. Возврат такой суммы осуществляется Застройщиком в течение 10 (десяти) банковских дней со дня получения от Участника долевого строительства соответствующего заявления.

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

3.10. Стороны договорились, что дополнительные расчеты, предусмотренные п.3.8 и п.3.9 настоящего Договора, производиться исходя из стоимости одного квадратного метра, указанного в п. 3.2. настоящего Договора. Оплата Цены Договора осуществляется Участником долевого строительства путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором.

4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА.

4.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Течение гарантийного срока начинается со дня передачи объекта Участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года, который исчисляется со дня подписания первого акта приема – передачи объекта долевого строительства.

4.2. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения

полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

4.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.4. В случае выявления недостатка (дефекта) в Объекте долевого строительства Участник долевого строительства обязан направить Застройщику соответствующее уведомление. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Застройщика, указанному в Договоре, или вручено представителю Застройщика, имеющему соответствующие полномочия, лично под расписку.

В уведомлении должно содержаться четкое описание выявленного недостатка (дефекта). Наличие недостатка (дефекта), его характер и сроки его исправления устанавливаются двусторонним актом Застройщика и Участника долевого строительства (далее по тексту – Акт о несоответствии). Устранение недостатков (дефектов), за исключением недостатков (дефектов), возникших в случаях, предусмотренных п. 4.3. Договора, осуществляется Застройщиком безвозмездно в разумный, согласованный с Участником долевого строительства, срок.

5. ПОРЯДОК И СРОКИ ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

5.1. Застройщик обязуется завершить строительство (создание) Многоквартирного дома и ввести его в эксплуатацию в срок не позднее 31 марта 2021 года.

5.2. Застройщик обязуется после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок не позднее 30 июня 2021 года.

5.3. Застройщик обязуется направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не позднее 30 (тридцати) дней до наступления установленного п. 5.2. Договора срока передачи объекта долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Участника долевого строительства, указанному в Договоре, или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

5.4. В том случае, если строительство (создание) Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока направляет Участнику долевого строительства соответствующее уведомление и предложение об изменении Договора. В этом случае стороны заключают соглашение об изменении Договора в части изменения срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

5.5. Передача Объекта долевого строительства производится по акту приема - передачи. С момента подписания Сторонами акта приема – передачи Объекта долевого строительства риск случайной гибели Объекта долевого строительства переходит к Участнику долевого строительства. С момента подписания Сторонами акта приема – передачи у Участника долевого строительства возникает обязанность по внесению платы за Объект долевого строительства, коммунальные услуги и содержание общего имущества в Многоквартирном доме.

5.6. Участник долевого строительства, получивший от Застройщика сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан принять его не позднее, чем в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного уведомления, при условии отсутствия в нем недостатков (дефектов), оформленных Сторонами Актом о несоответствии.

5.7. В случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства недостатков (дефектов) Стороны составляют Акт о несоответствии. При устранении перечисленных в Акте о несоответствии недостатков (дефектов) Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения уведомления об устранении перечисленных в Акте о несоответствии недостатков (дефектов).

5.8. При отказе или уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (в том числе при возвращении оператором почтовой связи 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) Застройщик по истечении 2-х (двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт передачи Объекта долевого строительства. С момента составления Застройщиком указанного одностороннего акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства переходит к Участнику долевого строительства.

5.9. Застройщик вправе не передавать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения им денежных обязательств, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

6.1. Права и обязанности Застройщика:

6.1.1. Застройщик обязан обеспечить выполнение функций Заказчика – Застройщика.

6.1.2. Застройщик обязан обеспечить проектирование и строительство Многоквартирного дома путем, в том числе, заключения договоров с организациями, имеющими необходимые лицензии и разрешения, и, осуществляя мероприятия по разрешению необходимых правовых, организационных, технических, финансовых вопросов.

6.1.3. Застройщик обязан обеспечить получение разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

6.1.4. Застройщик обязан завершить строительство Многоквартирного дома в срок, установленный п. 5.1. Договора, при условии отсутствия обстоятельств непреодолимой силы, которые задерживают окончание строительства, предусмотренных п. 9.1. Договора. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок окончания строительства Многоквартирного дома по настоящему Договору продлевается на все время действия этих обстоятельств без уплаты Застройщиком неустойки, убытков, а также процентов за пользование денежными средствами Участника долевого строительства.

6.1.5. Застройщик обязан выполнить работы качественно в соответствии с проектной документацией, техническими условиями, строительными нормами и правилами.

6.1.6. Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства в письменном виде о возможности и необходимости принятия Объекта долевого строительства по акту

приема – передачи по адресу, указанному Участником долевого строительства в настоящем Договоре.

6.1.7. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в состоянии, указанном в п. 2.3. Договора, если иное не установлено соглашением Сторон.

6.1.8. Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома. При этом прием – передача Объекта долевого строительства осуществляется сторонами в соответствии с требованиями, предусмотренными п. п. 5.3.,5.4., 5.5. Договора. При уклонении Участника долевого строительства от такой досрочной приемки Объекта долевого строительства наступают последствия, предусмотренные п. 5.8. Договора.

6.2. Права и обязанности Участника долевого строительства:

6.2.1. Участник долевого строительства обязан полностью уплатить Цену Договора в сроки и в размере, указанные в настоящем Договоре.

6.2.2. Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику предусмотренные договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки до подписания акта приема – передачи Объекта долевого строительства.

6.2.3. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

6.2.4. Участник долевого строительства обязан незамедлительно уведомлять Застройщика о любых обстоятельствах, способных повлиять на исполнение Договора, в том числе, об изменении, соответственно, места регистрации, фактического места жительства (места нахождения), почтового адреса, фамилии, имени, отчества, (наименования) паспортных данных, контактных телефонов и пр.

В противном случае Застройщик не несет ответственности за неполучение Участником долевого строительства уведомлений, предусмотренных Договором.

6.2.5. Участник долевого строительства не имеет права без письменного согласия Застройщика обеспечивать свои обязательства перед третьими лицами залогом принадлежащих ему прав требования по Договору до исполнения своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме.

6.2.6. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять оплату Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора (или части Цены Договора), предусмотренной п. 3.1. Договора, до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участниками долевого строительства, предусмотренного Федеральным законом «Об участии долевом строительстве», в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика требования о возмещении затрат на уплату таких административных штрафов с приложением вступившего в силу постановления уполномоченного органа или суда (далее –«Требование»). Оплата Цены Договора, указанной в пункте 3.1. Договора может быть осуществлена третьим Лицом. В соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

6.2.7. В том случае, если Объект долевого строительства создан с отступлениями от условий Договора, требований технических регламентов, проектной документации,

градостроительных регламентов и иных обязательных требований, приведших к ухудшению его качества, или с иными недостатками (дефектами), которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков (дефектов) в разумный, согласованный с Участником долевого строительства, срок.

6.2.8. Участник долевого строительства не вправе до подписания Акта приема - передачи Объекта долевого строительства производить в Объекте 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) Многоквартирного дома.

6.2.9. Участник долевого строительства вправе уплатить Цену Договора досрочно по согласованию с Застройщиком.

6.2.10. Участник долевого строительства вправе получать от Застройщика информацию о ходе строительства Многоквартирного дома.

7. УСТУПКА ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ.

7.1. Уступка Участником долевого строительства права требования по Договору допускается только с момента исполнения им обязанности по уплате Застройщику Цены Договора, указанной в п. 3.1. Договора, в полном объеме, или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства с письменного согласия Застройщика в соответствии с положениями ст. 391 Гражданского кодекса Российской Федерации.

7.2. Уступка Участником долевого строительства права требования по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами акта приема – передачи Объекта долевого строительства.

7.3. При уступке Участником долевого строительства права требования по Договору Участник долевого строительства в течение 3 (трех) календарных дней со дня уступки права требования по Договору обязан предоставить Застройщику уведомление о произведенной уступке, с приложением документа, подтверждающего уступку (договора, соглашения).

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.

8.1. Ответственность Участника долевого строительства за неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора регулируется нормами действующего законодательства Российской Федерации.

8.2. Застройщик, виновный в неисполнении или ненадлежащем исполнении Договора, несет ответственность в соответствии с положениями действующего законодательства Российской Федерации.

8.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные 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» договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8.4. В случае нарушения Участником долевого строительства п. 6.2.8. Договора, он обязан уплатить Застройщику денежные средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

8.5. Все споры и разногласия по Договору подлежат разрешению с обязательным соблюдением досудебного порядка урегулирования спора. До обращения в соответствующие

судебные органы заинтересованная Сторона обязана направить другой Стороне Договора претензию с изложением своих требований. Претензия должна быть направлена по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Стороны, указанному в Договоре, или вручено Стороне Договора лично под расписку. Сторона Договора, получившая претензию, обязана ответить на нее в срок не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней с даты получения претензии. В случае неполучения ответа на претензию в установленные Договором сроки либо не урегулирования споров и разногласий в обязательном для Сторон Договора досудебном порядке, заинтересованная Сторона вправе обратиться с заявлением в суд.

9. ФОРС – МАЖОР.

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или неполное исполнение обязательств, предусмотренных Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс – мажор), возникших после заключения Договора, в том числе таких как: пожар, наводнение, землетрясение, оползни, поднятие грунтовых вод и другие стихийные бедствия, забастовка, война, военные действия любого характера, блокада, гражданские волнения и беспорядки, при условии, что указанные обстоятельства непосредственно повлияли на выполнение Сторонами своих обязательств по Договору.

9.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по Договору откладывается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и (или) их последствия.

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

9.4. В том случае, если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать в течение 3 (трех) месяцев, Стороны проводят переговоры.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

10.1. Настоящий Договор в соответствии с требованиями п. 3 ст. 4 Федерального закона 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» подлежит государственной регистрации, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

10.2. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента передачи Объекта долевого строительства по акту приема – передачи.

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

10.4. Договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению Сторон, а также по основаниям, предусмотренным настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

10.5. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства утрачивает право требования в отношении Объекта долевого строительства. При этом Застройщик возвращает Участнику долевого строительства внесенные им денежные средства в счет Цены Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

10.6. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным частями 4, 5 ст. 5 Федерального закона 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», последний направляет Участнику долевого строительства предупреждение о

необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствии неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора. В этом случае договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

11.1. Действия, направленные на осуществление государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, производятся за счет Участника долевого строительства вне рамок настоящего Договора.

11.2. Заключая настоящий договор, Участник долевого строительства не возражает против обработки Застройщиком включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу, обезличивание, блокирование, уничтожение моих персональных данных. Участник долевого строительства не возражает против копирования Оператором отдельных листов документов, содержащих его персональные данные и последующую передачу копий отдельных листов документов, указанных в настоящем согласии в целях исполнения действующего законодательства. Российской Федерации.

Целью обработки предоставляемых Участником долевого строительства персональных данных, является исполнение требований законодательства Российской Федерации, нормативных актов Банка России и выполнение условий настоящего Договора участия в долевом строительстве. Хранение таких персональных данных осуществляется Застройщиком в течение срока, установленного Договором участия в долевом строительстве и законодательством. Настоящее согласие может быть отозвано Участником долевого строительства в письменной форме, но не ранее исполнения своих обязательств сторонами.

Настоящее согласие действует с даты подписания настоящего Договора до даты его отзыва Участником долевого строительства путем направления Застройщику письменного сообщения об указанном отзыве в произвольной форме, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

11.3. Неотъемлемой частью настоящего Договора является Планировка Объекта долевого строительства, расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения, местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемого) Многоквартирного дома (Приложение № 1 к Договору) на 1-м листе.

11.4. Договор составлен в пяти подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра остается у Застройщика, два экземпляра передается Участнику долевого строительства и один экземпляр - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

12. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН. ПОДПИСИ СТОРОН.

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью «ДОМСТРОЙ»
344090, город Ростов-на-Дону,
ул. Доватора, дом 164/1
ОГРН 1156196031309,
ИНН 6168074726,
КПП 616801001
Реквизиты для перечисления денежных средств:
р/с 40702810652090006365
в Юго-Западном банке ПАО «Сбербанк»
к/с 30101810600000000602
БИК 046015602

Генеральный директор

_____ **К. С. Оськин**

Участник долевого строительства:
ФИО

_____ /_____/