

**ДОГОВОР № _____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

г. Ростов-на-Дону

«__» _____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «ККПД-ИНВЕСТ», в лице _____, с одной стороны, и _____, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СТОРОН

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

1.1.1. Многоквартирный дом - ____-этажный ____-секционный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения создаваемый по строительному адресу: _____ (основные характеристики Многоквартирного дома: вид - ____ назначение - ____, этажность - ____, общая площадь жилого дома ____> кв.м, класс энергоэффективности - ____, сейсмостойкость - ____, материал наружных стен и поэтажных перекрытий: ____). После завершения строительства Многоквартирного дома ему будет присвоен постоянный почтовый адрес.

1.1.2. Объект - жилое помещение (квартира), являющееся объектом долевого строительства, характеристики которого указаны в п.2.1 настоящего Договора, подлежащее передаче Участнику долевого строительства, указанного в п. 1.1.3. настоящего Договора, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, и входящее в состав Многоквартирного дома, создаваемого также с привлечением денежных средств участника долевого строительства, указанного в п. 1.1.3. настоящего Договора, при условии выполнения Участником всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств.

1.1.3. Участник - участник долевого строительства ____, передающий по настоящему Договору денежные средства Застройщику, принимающему на себя обязательства, в том числе, по созданию Многоквартирного дома и иных объектов недвижимости, после исполнения которых у Участника возникнет право собственности на Объект и право общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

1.1.4. Застройщик - Общество с ограниченной ответственностью «ККПД-ИНВЕСТ», имеющее на праве аренды земельный участок по адресу: _____, привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Многоквартирного дома, на основании полученного разрешения на строительство, и имеющее на момент заключения настоящего Договора:

1.1.4.1. полученное в установленном порядке Разрешение _____ на строительство Многоквартирного дома;

1.1.4.2. опубликованную Застройщиком в сети «Интернет» на сайте _____ проектную декларацию;

1.1.4.3. заключенный между Застройщиком и Департаментом имущественно – земельных отношений г. Ростова-на-Дону Договор _____, предоставленного для строительства (создания) Многоквартирного дома. Право аренды земельного участка находится в залоге у _____ (далее по тексту – Залогодержатель). Залогодержатель дал согласие на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с частью 2 статьи 15 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее по тексту – ФЗ-214), а так же дал согласие на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном частью 8,8.1. статьи 13 ФЗ-214.

1.1.5. Правовым основанием заключения настоящего Договора является Федеральный закон №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.1.6. Право собственности на Объект возникает у Участника с момента государственной регистрации права собственности на завершенный строительством Объект в уполномоченном государственном органе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.1.7. Агент — _____ совершающее за вознаграждение по поручению от имени и за счет Застройщика - принципала юридические и иные действия, в т.ч. действия по привлечению от имени Застройщика денежных средств участников долевого строительства.

По сделке, совершенной Агентом с третьим лицом от имени и за счет Застройщика, права и обязанности возникают непосредственно у Застройщика.

1.1.8. Холодные помещения – расположенные в составе Объекта балконы и/или лоджии и/или веранды и/или террасы.

1.1.9. Участник подтверждает, что:

- при подписании настоящего Договора Агент ознакомил Участника с текстом Агентского договора _____, заключенного между Застройщиком и Агентом;

- он ознакомлен с порядком расчетов по настоящему Договору;

- он ознакомлен с условиями страхования, изложенными в _____.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору 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 Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Объектом является жилое помещение (квартира), имеющее следующие проектные характеристики:

Корпус	Секция	Этаж	Условный номер квартиры	Номер на площадке	Комнаты		Холодные помещения (балконы/лоджии)		Помещения вспомогательного использования		Суммарная проектная площадь, кв.м. (с учетом Холодных помещений)	Общая проектная площадь, кв.м. (без учета Холодных помещений)
					Кол-во	Проектная площадь,	Кол-во	Проектная Площадь	Кол-во	Проектная площадь, кв.м.		

						КВ.М.		,					
								КВ.М.					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12 (7+9+11)	13	

Площадь Холодных помещений указана с учетом понижающего коэффициента: для балконов - ____, для лоджий - ____.

Общая проектная площадь Объекта (без учета Холодных помещений) включает в себя проектные площади Комнат и Помещений вспомогательного использования.

Суммарная проектная площадь Объекта (с учетом Холодных помещений), указанная в столбце 12 приведенной в настоящем пункте таблицы (далее – «Таблица»), включает в себя проектные площади Комнат, Помещений вспомогательного использования, Холодных помещений и является ориентировочной. Окончательная площадь Объекта будет определена после сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию и получения данных по результатам обмеров Объекта БТИ.

2.2. Срок сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию - ____ (включительно).

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена настоящего Договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта) определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство, рассчитываемая как произведение Суммарной проектной площади Объекта (с учетом Холодных помещений) (далее – «Суммарная площадь») на стоимость затрат на строительство одного кв.м. Суммарной площади Объекта, равную ____ (в том числе НДС), и денежных средств на оплату услуг Застройщика, рассчитываемая как произведение Суммарной площади Объекта на стоимость услуг Застройщика в размере ____ (НДС не облагается) руб. за один кв.м. Суммарной площади Объекта.

При этом в случае возникновения после окончания строительства у Застройщика экономии денежных средств, направленных Участником на строительство Объекта, данная экономия принадлежит Застройщику и возврату Участнику не подлежит.

Стоимость одного кв.м. Суммарной проектной площади Объекта (с учетом Холодных помещений), определяется как сумма стоимости затрат на строительство одного кв.м. Суммарной площади Объекта и стоимости услуг Застройщика за один кв.м. Суммарной площади Объекта, и составляет ____ за один кв.м.

3.2. На момент подписания настоящего Договора цена Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство, рассчитываемая как произведение Суммарной проектной площади Объекта (с учетом Холодных помещений), указанной в столбце 12 Таблицы, на стоимость затрат на строительство одного кв.м. Суммарной площади Объекта, указанную в п. 3.1. настоящего Договора (в том числе НДС), и денежных средств на оплату услуг Застройщика, рассчитываемых как произведение Суммарной проектной площади Объекта (с учетом Холодных помещений), указанной в столбце 12 Таблицы, на стоимость услуг Застройщика, указанную в п. 3.1. настоящего Договора (НДС не облагается), и составляет ____

Стороны пришли к соглашению о не составлении счета-фактуры Застройщиком при передаче имущества Участнику, как по операции, не подлежащей обложению налогом на добавленную стоимость (подп. 1.п.3 статьи 169 Налогового кодекса Российской Федерации.)

3.3. Стороны пришли к соглашению о том, что указанная в п. 3.2. настоящего Договора цена Договора будет изменена на условиях, указанных в пп. 3.3.1., 3.3.2. настоящего Договора, в порядке, предусмотренном п.п. 4.1.7 и 5.1.5. настоящего Договора:

3.3.1. после проведения органами БТИ технической инвентаризации Объекта Стороны, исходя из Суммарной площади Объекта по данным обмеров БТИ, стоимости затрат на строительство одного кв.м. и стоимости услуг Застройщика, указанных в п. 3.1. настоящего Договора, в случае изменения площади Объекта более чем на ____ квадратных метра, уточняют цену настоящего Договора и осуществляют дополнительные расчеты по результатам обмеров Объекта органами БТИ, в порядке и в сроки, определенные дополнительным соглашением к настоящему Договору, указанным в п.п. 4.1.7 и 5.1.5 настоящего Договора.

3.3.2. указанная в пп. 3.3.1. настоящего Договора уточненная стоимость Объекта является окончательной и не подлежит изменению ни при каких обстоятельствах, в том числе и в случае изменения площади Объекта при проведении повторных (дополнительных) обмеров Объекта БТИ.

Допустимый размер изменения площади Объекта составляет 5% от Суммарной проектной площади Объекта долевого строительства (с учетом лоджии/балкона).

3.4. Уплата Участником долевого строительства цены договора производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в ст.11 настоящего Договора, в следующем порядке и в следующие сроки:

3.4.1. Часть цены договора в размере оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств **не позднее ____ с момента подписания настоящего Договора**, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

3.4.2. Часть цены договора в размере ____ оплачивается Участником долевого строительства за счет кредитных средств, предоставленных Участнику долевого строительства по кредитному договору №__ от ____ г., заключенному в г. Ростове-на-Дону между Участником долевого строительства и Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (далее – Банк или ПАО Сбербанк), условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором, на приобретение квартиры, указанной в п.2.1. настоящего Договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента предоставления в Банк зарегистрированного надлежащим образом настоящего Договора, но не позднее ____ рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

Участник долевого строительства обязан предоставить в Банк зарегистрированный надлежащим образом настоящий Договор не позднее 2 (двух) рабочих дней с момента его государственной регистрации.

Объект недвижимости, приобретаемый Участником долевого строительства по настоящему договору, находится в залоге у ПАО Сбербанк с момента государственной регистрации ипотеки на Объект в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (на основании ст. 77 ФЗ «Об ипотеке»). Залогодержателем является ПАО Сбербанк, права залогодержателя на Объект, как объект недвижимого имущества, удостоверяются надлежаще оформленной закладной.

Права требования Участника долевого строительства находятся в залоге у ПАО Сбербанк с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.4.3. Часть цены договора в размере ____ оплачивается Участником долевого строительства за счет средств бюджетной субсидии, предоставляемой на основании свидетельства о праве на получение бюджетной субсидии для оплаты части стоимости приобретаемого (строящегося) жилья №____, выданного «__» _____ 20__ г. МУ «Департамент координации

строительства и перспективного развития» (далее – Департамент) согласно «Положению о порядке предоставления бюджетных субсидий для оплаты части стоимости приобретаемого (строящегося) жилья», утвержденному Постановлением Мэра г. Ростова-на-Дону от 02.06.2008 г. №530.

Часть цены, указанную в п. 3.4.3. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется оплатить не позднее двух месяцев с даты представления им в Департамент документов, необходимых согласно п. 2.17. «Положения о порядке предоставления бюджетных субсидий для оплаты части стоимости приобретаемого (строящегося) жилья», утвержденного Постановлением Мэра г. Ростова-на-Дону от 02.06.2008 г. №530, с соблюдением норм данного нормативного акта в целом, за счет средств бюджетной субсидии, перечисляемой на расчетный счет Участника долевого строительства: № _____ в ПАО «Сбербанк России» БИК _____ к/с _____, с последующим перечислением денежных средств на расчетный счет Застройщика _____, **но не позднее _____ рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.**

Участник долевого строительства обязан предоставить в Департамент документы, указанные в п.3.4.3. настоящего Договора, не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

3.4.4. Исключительно выполнение денежных обязательств Участником влечет встречное исполнение со стороны Застройщика в виде обязанности передать Объект.

3.4.5. Датой исполнения обязательства Участника по оплате цены Договора, считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в ст. 11 настоящего Договора.

3.5. Указанная в пункте 3.1. настоящего Договора стоимость одного квадратного метра площади Объекта является окончательной, изменению не подлежит и действует только для настоящего Договора.

4. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. В предусмотренный п. 2.2. настоящего Договора срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом.

4.1.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику Объект по Акту приема – передачи, подписываемому в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных статьей 6 настоящего Договора, при условии выполнения Участником всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств.

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником по настоящему Договору, в части суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта, только для строительства (создания) Многоквартирного дома в целях, предусмотренных статьей 18 Федерального закона №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».

4.1.4. Организовать государственную регистрацию настоящего Договора в уполномоченном государственном органе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (при условии исполнения Участником п. 5.1.4. настоящего Договора).

4.1.5. Направить Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче не менее чем за месяц до наступления установленного в п. 6.1. настоящего Договора срока передачи Объекта, с предупреждением Участника о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.1.6. Направить Участнику уведомление о необходимости подписания Дополнительного соглашения, устанавливающего окончательную Суммарную площадь Объекта по данным обмеров Объекта БТИ, с приложением расчета изменения стоимости Объекта, в случае, предусмотренном п. 5.1.5. настоящего Договора.

4.1.7. Если Суммарная площадь Объекта по результатам обмеров БТИ будет отличаться от проектной площади, указанной в столбце 12 Таблицы, более чем на _____ квадратных метра, подписать с Участником дополнительное соглашение:

4.1.7.1. при увеличении проектной площади Объекта - по форме, приведенной в Приложении № 1 к настоящему Договору, с условием об установлении окончательной стоимости Объекта (п. 3.3. настоящего Договора);

4.1.7.2. при уменьшении проектной площади Объекта - по форме, приведенной в Приложении №2 к настоящему Договору, с условием об установлении окончательной стоимости Объекта (п. 3.3. настоящего Договора).

4.1.8. Застройщик гарантирует, что:

4.1.8.1. на момент подписания настоящего Договора им не подписаны и не заключены договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта с третьими лицами, аналогичные настоящему Договору;

4.1.8.2. в период действия настоящего Договора Застройщик не будет подписывать и заключать договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта с третьими лицами, аналогичные настоящему Договору.

4.1.9. При получении от Участника обоснованного требования, указанного в п. 5.2.1. настоящего Договора, предпринять все меры, необходимые для устранения в разумный срок фактически существующих недостатков Объекта.

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. По истечении двух месяцев после истечения срока, предусмотренного п. 6.1. настоящего Договора (срок предполагаемой передачи Объекта Участнику) - составить односторонний документ о передаче Объекта в случае одновременного наступления следующих событий:

- при уклонении Участника от принятия Объекта в предусмотренный п. 6.1. Договора срок или при отказе участника долевого строительства от принятия Объекта (за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ);

Под уклонением Участника от принятия Объекта понимается неподписание по любым причинам Акта приема – передачи Объекта или акта, в котором указывается несоответствие Объекта требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в предусмотренный настоящим Договором срок.

- при наличии у Застройщика сведений о получении Участником сообщения о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче (либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу).

При составлении указанного в настоящем пункте одностороннего документа о передаче Объекта риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня указанного документа.

5. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА УЧАСТНИКА

5.1. Участник обязан:

5.1.1. Оплатить цену Договора в размере, порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

5.1.2. Принять Объект по Акту приема – передачи, подписываемому по форме Застройщика, в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных ст. 6 настоящего Договора, в том числе, в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения от Застройщика уведомления, предусмотренного п. 4.1.5. настоящего Договора, совершить действия, предусмотренные п. 6.3. настоящего Договора.

5.1.3. В течение пяти рабочих дней с даты исполнения обязательства по оплате цены Договора (части цены Договора) предоставить Застройщику и/или Агенту платежные документы, подтверждающие перечисление денежных средств.

5.1.4. В течение двух рабочих дней с даты подписания настоящего Договора предпринять все зависящие от Участника действия, необходимые для заключения (государственной регистрации) настоящего Договора, в том числе, оплатить стоимость государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора, предоставить Застройщику и/или Агенту платежные документы, подтверждающие оплату указанной в настоящем пункте пошлины, подписать со своей стороны заявление о государственной регистрации настоящего Договора, предоставить Застройщику и/или Агенту документы, необходимые для осуществления государственной регистрации настоящего Договора, в том числе – документ (нотариально оформленная доверенность), по форме, предоставленной Застройщиком и/или Агентом, предоставляющий Застройщику и/или Агенту полномочия, необходимые для совершения от имени Участника действий, направленных на государственную регистрацию настоящего Договора.

5.1.5. Если Суммарная площадь Объекта по результатам обмеров БТИ будет отличаться от проектной площади, указанной в столбце 12 Таблицы, более чем на ____ квадратных метра в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего уведомления, подписать с Застройщиком дополнительное соглашение:

5.1.5.1. при увеличении проектной площади Объекта - по форме, приведенной в Приложении № 1 к настоящему Договору, с условием об установлении окончательной стоимости Объекта (п. 3.3. настоящего Договора);

5.1.5.2. при уменьшении проектной площади Объекта - по форме, приведенной в Приложении № 2 к настоящему Договору, с условием об установлении окончательной стоимости Объекта (п. 3.3. настоящего Договора).

5.1.6. До оформления права собственности на Объект совершать нижеуказанные действия исключительно при наличии письменного согласия Застройщика:

5.1.6.1. осуществлять действия, направленные на переустройство и/или перепланировку Объекта;

5.1.6.2. проводить в Объекте работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.);

5.1.6.3. проводить в Объекте и в самом Многоквартирном доме работы, которые затрагивают фасад дома и его элементы (в том числе любое остекление Холодных помещений, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада дома).

5.1.7. Нести все расходы, связанные с оформлением в свою собственность Объекта (в т.ч., расходы по нотариальному удостоверению сделки (в случае необходимости), расходы, связанные с услугами БТИ (в случае проведения повторных обмеров Объекта с письменного согласия Застройщика), регистрацией права собственности в уполномоченном государственном органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и т.д.).

Оформление права собственности на Объект не является предметом настоящего Договора. При этом правоотношения Сторон, связанные с процессом оформления Объекта в собственность Участника, могут быть зафиксированы в отдельном договоре.

5.1.8. Не обременять каким – либо образом в период действия настоящего Договора полученные по настоящему Договору имущественные права, иначе как в порядке и на условиях, прямо предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также предусмотренных п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Федерального закона №102-ФЗ от 16.07.1998 «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

5.2. Участник вправе:

5.2.1. Потребовать от Застройщика либо безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, либо соразмерного уменьшения цены договора, либо возмещения расходов на устранение недостатков, в каждом из следующих случаев:

5.2.1.1. если Объект построен (создан) с отступлениями от условий настоящего Договора;

5.2.1.2. если качество Объекта не соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Объекта;

5.2.1.3. если Объект построен (создан) с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования.

При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в п.5.2.1. требование:

- подписывается Участником лично;

- предъявляется Застройщику в письменном виде;

- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение настоящего Договора и/или норму Закона, по отношению к которым выявлено несоответствие;

- должно содержать установленный Участником долевого строительства разумный срок устранения недостатков не менее 60 (шестьдесят) рабочих дней с даты получения данного требования Застройщиком.

- при несоблюдении указанных выше условий считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником.

6. УСЛОВИЯ, СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

6.1. Застройщик обязан передать, а Участник принять Объект не позднее ____

6.1.1. Обязанность Застройщика передать Объект Участнику возникает только после поступления всей цены Договора на расчетный счет Застройщика, указанный в ст. 11 настоящего Договора.

6.2. Передача Объекта, предусмотренная п. 6.1. настоящего Договора, производится путем подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта, составленного по форме Застройщика.

6.2.1. Участник не вправе принять Объект в одностороннем порядке путем составления одностороннего акта приема-передачи.

6.3. Участник обязан в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения сообщения Застройщика, указанного в п.4.1.5. настоящего Договора, предпринять все действия, необходимые для исполнения обязательств, предусмотренных п.5.1.5. настоящего Договора, а также подписать и предоставить Застройщику:

6.3.1. Акт приема – передачи Объекта, предусмотренный п. 6.2. настоящего Договора, либо

6.3.2. Требование, предусмотренное п. 5.2.1. настоящего Договора.

6.4. В случае неисполнения Участником обязанности, предусмотренной п. 6.3. настоящего Договора, Застройщик вправе реализовать право, предусмотренное п. 4.2.1. настоящего Договора.

6.5. Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта досрочно, в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома), вне зависимости от наличия волеизъявления Участника на досрочную передачу Объекта.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2. В случае просрочки Участником исполнения обязательств, предусмотренных п. 5.1.5. настоящего Договора, Участник обязан уплатить Застройщику пени в размере 0,1% от указанной в п. 3.2. настоящего Договора цены Договора, за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 5.1.8. настоящего Договора, Участник обязан уплатить Застройщику штраф в размере 30% (тридцати процентов) от указанной в п. 3.2. настоящего Договора цены Договора, и предпринять все действия, необходимые для снятия обременений с Объекта.

7.4. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 5.1.6. настоящего Договора, Участник обязан оплатить стоимость восстановительных работ и уплатить Застройщику штраф в размере 50% (Пятидесяти процентов) от стоимости этих работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования Застройщика. При этом согласия Участника на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

7.5. Застройщик не несет ответственности в случае не поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в ст. 11 настоящего Договора, обусловленного ненадлежащим исполнением обязательств третьими лицами, осуществляющими расчеты.

7.6. Участник несет риски непоступления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в ст. 11 настоящего Договора, в случае выбора Участником недобросовестной расчетно-кассовой, кредитной, банковской организации или платежной системы, либо недобросовестного платежного агента, осуществляющего деятельность по приему платежей физического лиц в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Стороны пришли к соглашению о том, что свидетельством надлежащего и качественного исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, связанных со строительством (созданием) Многоквартирного дома, а также свидетельством надлежащего качества произведенных работ является Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, выданное в установленном законодательством РФ порядке.

Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику несет Застройщик.

8.2. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Участнику.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется в соответствии с частью 5.1. статьи 7 Федерального закона №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».

8.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, при условии, что данные, недостатки возникли вследствие нормального износа Объекта, нарушения требований технологических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником либо привлеченными им третьими лицами.

8.4. Уступка Участником прав требований (требований) и/или обязанностей по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора только после уплаты им цены Договора или с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ, и в любом случае допускается только с письменного согласия Застройщика и ПАО Сбербанк.

Уступка Участником прав требований (требований) и/или обязанностей по настоящему Договору допускается до момента передачи Объекта, в порядке, предусмотренном настоящим пунктом.

8.5. Обязательства Застройщика по возврату денежных средств, внесенных Участником, в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ или настоящим Договором, а также по уплате Участнику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Участнику Объекта долевого строительства, и иных, причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств, в соответствии с настоящим Договором обеспечиваются залогом в порядке, установленном статьями 13-15 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

В случае расторжения Договора по любым основаниям та часть цены Договора, которая была оплачена Участником за счет кредитных средств ПАО Сбербанк, возвращается (перечисляется) Застройщиком Участнику долевого строительства на его счет, открытый в ПАО Сбербанк, с которого осуществлялась оплата части цены Договора за счет кредитных средств ПАО Сбербанк. Возврат (перечисление) данной суммы осуществляется Застройщиком в срок не позднее 20 банковских дней с даты внесения записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним о расторжении настоящего Договора.

При этом ПАО Сбербанк должно быть обязательно уведомлено Участником долевого строительства о расторжении Договора независимо от основания расторжения Договора.

8.5.1. Обязательства Застройщика по передаче жилых помещений Участникам, в соответствии с настоящим Договором обеспечиваются страхованием гражданской ответственности Застройщика в порядке, установленном статьями 13-15,15.2. Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», путем заключения Договора

страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, заключаемого между Застройщиком и _____, на страховую сумму _____, выгодоприобретателем по которому является Участник.

8.6. В соответствии с Жилищным кодексом РФ, собственникам помещений в Многоквартирном доме на праве общей долевой собственности принадлежат помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения (далее – «общее имущество в Многоквартирном доме»). Для осуществления управления общим имуществом в Многоквартирном доме в установленном законодательством РФ порядке может быть создано товарищество собственников жилья (ТСЖ), в члены которого Участник имеет право вступить.

8.7. Стороны пришли к соглашению о том, что при возникновении любых касающихся настоящего Договора вопросов, предложений, требований и/или претензий, Участник обязан первоначально обращаться, в том числе, с письменными обращениями, к Агенту, являющемуся официальным представителем Застройщика по реализации помещений в Многоквартирном доме – _____.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (частичное или полное) или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, в том числе: пожара, наводнения, землетрясения, войны, решений государственного, муниципального органа власти, забастовок в организациях, задействованных в подготовке и выполнении работ при строительстве Многоквартирного дома, если эти обстоятельства непосредственно не позволяют исполнить Сторонам свои обязательства по настоящему Договору.

9.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору в связи с наступлением обстоятельств, указанных в пункте 9.1. настоящего Договора, не позднее 7 (Семи) дней с момента наступления указанных в пункте 9.1. настоящего Договора обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону о наступлении вышеуказанных обстоятельств. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

Если Сторона, выполнению обязательств которой препятствует действие обстоятельств непреодолимой силы, в письменной форме не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в предусмотренный настоящим пунктом срок, такая Сторона теряет право ссылаться на действие указанных обстоятельств.

9.3. Если обстоятельства, указанные в пункте 9.1. настоящего Договора длятся более 3 (Трех) месяцев, Стороны обсудят, какие меры следует принять для продолжения исполнения обязательств и придут к соглашению о дальнейших взаимоотношениях между собой по настоящему Договору.

9.4. Обязанность доказывания обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Все споры, связанные с исполнением Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

При невозможности разрешить спорный вопрос путем переговоров до передачи спорного вопроса в суд Стороны обязуются соблюдать претензионный порядок разрешения споров, в соответствии с которым Сторона, получившая претензию, обязана ее рассмотреть и отправить письменный ответ другой Стороне в течение двадцати рабочих дней с даты получения претензии.

При разрешении споров между Сторонами, в том числе и в судебном порядке, Стороны применяют законодательство Российской Федерации.

10.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами, считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до подписания обеими Сторонами Акта приема – передачи Объекта, либо до наступления иного события, предусмотренного настоящим Договором либо законодательством РФ.

Действие настоящего Договора распространяется на отношения Сторон, возникшие до момента заключения настоящего Договора и связанные с порядком и сроками осуществления расчетов между Сторонами.

10.3. После подписания настоящего Договора любые предшествующие дате подписания настоящего Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, утрачивают юридическую силу.

После подписания настоящего Договора Стороны не вправе ссылаться на указанные в настоящем пункте договоренности, предшествующие дате его подписания за исключением случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором.

10.4. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством РФ, все уведомления должны быть сделаны в письменной форме и отправлены почтовым сообщением по почтовым адресам, указанным в ст. 11 настоящего Договора.

Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством РФ, уведомления, указанные в п.п. 4.1.5., 4.1.6., а также направляемые Участнику уведомления, содержащие информацию об исполнении и/или неисполнении обязательств по настоящему Договору, считаются полученными адресатами по истечении десяти календарных дней с даты их направления по адресам, указанным в ст. 11 настоящего Договора.

10.5. В случае изменения у Стороны реквизитов, указанных в ст. 11 настоящего Договора, данная Сторона обязана письменно уведомить об этом другую Сторону в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента указанного изменения.

Действия, совершенные по устаревшим реквизитам до уведомления об их изменении, считаются исполненными надлежащим образом.

10.6. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве и участии в строительстве Многоэтажного дома, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течение 15 лет с даты его подписания и 5 лет с даты расторжения в зависимости от того, какая из дат наступит позднее.

10.7. Если любая часть настоящего Договора становится недействительной, незаконной или неосуществимой, Стороны переговорным путем договариваются обсудить взаимоприемлемые условия для замены такого положения, которое законно позволит осуществить намерения, изложенные в настоящем Договоре. В любом случае настоящий Договор остается действующим в части, не противоречащей действующему законодательству РФ.

Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут только при наличии письменного согласия ПАО Сбербанк.

Все приложения и дополнительные соглашения к настоящему Договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

10.8. Настоящий Договор составлен в шести подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Участник:

Застройщик:

г. Ростов-на-Дону

«__» _____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «ККПД-ИНВЕСТ», в лице _____, с одной стороны, и _____, далее по тексту «Участник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», руководствуясь п.п. 4.1.7.1. и 5.1.5.1. Договора № ____ от «__» _____ г. участия в долевом строительстве (далее – «Договор»), согласовали и утвердили форму Дополнительного соглашения к Договору об уточнении параметров и стоимости Объекта при увеличении проектной площади Объекта:

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ								
к Договору № _____ от _____ г. участия в долевом строительстве								
г. Ростов-на-Дону				«__» _____ 20__ года				
<p>Общество с ограниченной ответственностью «ККПД-ИНВЕСТ», в лице _____, с одной стороны, и ФАМИЛИЯ, далее по тексту «Участник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», руководствуясь п.п. 4.1.7.1. и 5.1.5.1. Договора № _____ от _____ г. участия в долевом строительстве (далее – «Договор»), подписали настоящее Дополнительное соглашение к Договору о нижеследующем:</p> <p>1. Согласно документации БТИ объект долевого участия, проектные характеристики которого указаны в п. 2.1. Договора (далее – «Объект»), имеет следующие характеристики:</p>								
Адрес	№ кв.	Комнаты		Холодные помещения (балконы/лоджии)		Помещения вспомогательного использования		Суммарная площадь, кв.м. (с учетом Холодных помещений)
		Кол-во	Площадь, кв.м.	Кол-во	Площадь, кв.м.	Кол-во	Площадь, кв.м.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9 (4+6+8)

2. Исходя из данных документации БТИ Суммарная площадь Объекта больше проектной площади Объекта на ____ кв.м.

3. В соответствии с п. 3.4.2. Договора окончательная цена Договора составляет _____ рублей, в том числе:

- _____ рублей – возмещение затрат на строительство (создание) Объекта, в том числе НДС;
- _____ рублей – стоимость услуг Застройщика, НДС не облагается.

Указанная в настоящем пункте цена Договора является окончательной и не подлежит изменению ни при каких обстоятельствах, в том числе и в случае изменения Суммарной площади Объекта при проведении повторных (дополнительных) обмеров Объекта органами БТИ.

4. В соответствии с настоящим Дополнительным соглашением Участник обязуется оплатить стоимость дополнительной площади Объекта в размере _____ рублей, в том числе _____ рублей (в том числе НДС) – возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и _____ рублей (НДС не облагается) – стоимость услуг Застройщика, в течение тридцати рабочих дней с даты подписания настоящего Дополнительного соглашения.

5. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу с момента его подписания Сторонами, считается заключенным с момента его государственной регистрации.

Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, действуют условия Договора.

6. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в пяти подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

7. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

<Подписант>

г. Ростов-на-Дону

«__» _____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «ККПД-ИНВЕСТ», в лице _____, с одной стороны, и _____, далее по тексту «Участник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», руководствуясь п.п. 4.1.7.2. и 5.1.5.2. Договора № ___ от «__» _____ г. участия в долевом строительстве (далее – «Договор»), согласовали и утвердили форму Дополнительного соглашения к Договору об уточнении параметров и стоимости Объекта при уменьшении проектной площади Объекта:

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к Договору № _____ от _____ г. участия в долевом строительстве

г. Ростов-на-Дону

«__» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «ККПД-ИНВЕСТ», в лице _____, с одной стороны, и **ФАМИЛИЯ**, далее по тексту «Участник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», руководствуясь п.п. 4.1.7.2. и 5.1.5.2. Договора № _____ от _____ г. участия в долевом строительстве (далее – «Договор»), подписали настоящее Дополнительное соглашение к Договору о нижеследующем:

1. Согласно документации БТИ объект долевого участия, проектные характеристики которого указаны в п. 2.1. Договора (далее – «Объект»), имеет следующие характеристики:

Адрес	№ кв.	Комнаты		Холодные помещения (балконы/лоджии)		Помещения вспомогательного использования		Суммарная площадь, кв.м. (с учетом Холодных помещений)
		Кол-во	Площадь, кв.м.	Кол-во	Площадь, кв.м.	Кол-во	Площадь, кв.м.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9 (4+6+8)

2. Исходя из данных документации БТИ Суммарная площадь Объекта меньше проектной площади Объекта на ___ кв.м.

3. В соответствии с п. 3.4.2. Договора окончательная цена Договора составляет _____ рублей, в том числе:

- _____ рублей – возмещение затрат на строительство (создание) Объекта, в том числе НДС;
- _____ рублей – стоимость услуг Застройщика, НДС не облагается.

Указанная в настоящем пункте цена Договора является окончательной и не подлежит изменению ни при каких обстоятельствах, в том числе и в случае изменения Суммарной площади Объекта при проведении повторных (дополнительных) обмеров Объекта органами БТИ.

4. В соответствии с настоящим Дополнительным соглашением Застройщик обязуется возратить Участнику стоимость излишней площади Объекта в размере _____ рублей, в том числе _____ рублей (в том числе НДС) – возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и _____ рублей (НДС не облагается) – стоимость услуг Застройщика, в течение тридцати рабочих дней с даты подписания настоящего Дополнительного соглашения, при условии надлежащего исполнения Участником обязательств по оплате цены Договора, предусмотренного п.п. 3.2., 3.3. Договора.

5. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу с момента его подписания Сторонами, считается заключенным с момента его государственной регистрации.

Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, действуют условия Договора.

6. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в пяти подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

7. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

<Подписант>

г. Ростов-на-Дону

«__» _____ г.

План расположения квартиры в строящемся многоквартирном жилом доме по строительному адресу: _____, имеющей следующие проектные характеристики: секция - _____, этаж - _____, условный номер квартиры - _____, номер на площадке - _____, кол-во комнат - _____, площадь комнат - _____ **кв.м.**, кол-во холодных помещений (балконы/лоджии) - _____, площадь холодных помещений (балконы/лоджии) - _____ **кв.м.**, кол-во помещений вспомогательного использования - _____, площадь помещений вспомогательного использования - _____ **кв.м.**, суммарная проектная площадь (с учетом холодных помещений) - _____ **кв.м.**

ПЛАН ЭТАЖА

Участник:

Застройщик:

ФОРМА АКТА ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

Акт приема-передачи квартиры
к Договору участия в долевом строительстве № _____ от «__» _____ 20__ г.

г. Ростов-на-Дону

«__» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «ККПД-ИНВЕСТ», юридический адрес: _____ в лице _____, действующего на основании _____, далее по тексту «Участник», с другой стороны, составили настоящий Акт приема-передачи к Договору участия в долевом строительстве № _____ от _____ г. (далее «Договор»), о нижеследующем:

1. В соответствии с п.п. 6.1., 6.2. Договора, «__» _____ г. Застройщик передал, а Участник принял для дальнейшего оформления в _____ *собственность* _____ - квартиру № _____, состоящую из _____ комнат(ы), _____ холодных помещений, _____ помещений вспомогательного использования, площадью комнат _____ кв.м., площадью холодных помещений (с учетом понижающего коэффициента) _____ кв.м., площадью помещений вспомогательного использования _____ кв.м., общей площадью (без учета холодных помещений) _____ кв.м., общей площадью (с учетом холодных помещений) _____ кв.м., расположенной на _____ этаже _____ - этажного жилого дома по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Советский район, _____, кв. № _____ (условный номер квартиры _____, строительный адрес: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Советский район, _____, _____, корп. _____).

2. Техническое состояние и качество передаваемой квартиры соответствует условиям Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным нормам и требованиям.

3. Участник ознакомился с техническим состоянием принятой квартиры. Техническое состояние квартиры соответствует потребностям Участника, недостатков не выявлено. Претензий относительно технического и санитарного состояния квартиры, а также ее качества и благоустройства Участник не имеет.

4. С момента подписания настоящего Акта обязательства Застройщика, предусмотренные Договором, считаются исполненными в полном объеме.

5. Подписанием настоящего Акта Стороны также подтверждают, что цена помещения оплачена в полном объеме, а также все расчеты произведены окончательно. В отношении исполнения Сторонами обязательств, предусмотренных Договором, Стороны взаимных претензий не имеют.

6. Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства (Приложение №1) является неотъемлемой частью настоящего Акта.

7. Настоящий Акт составлен в пяти подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

8. Реквизиты и подписи Сторон:

Участник:

Застройщик:

г. Ростов-на-Дону

«__» _____ г.

ФОРМА ИНСТРУКЦИИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, состоящего из _____ комнат(ы), _____ холодных помещений, _____ помещений вспомогательного использования, площадью комнат _____ кв.м., площадью холодных помещений (с учетом понижающего коэффициента) _____ кв.м., площадью помещений вспомогательного использования _____ кв.м., общей площадью (без учета холодных помещений) _____ кв.м., общей площадью (с учетом холодных помещений) _____ кв.м., расположенной на _____ этаже _____ - этажного жилого дома по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Советский район, _____, кв. № _____ (условный номер квартиры _____, строительный адрес: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Советский район, _____, _____, корп. _____)

г. Ростов-на-Дону

«__» _____ 20__ г.

Участник:

Застройщик: