

ДОГОВОР № _____

участия в долевом строительстве многоквартирных жилых зданий по проспекту Ленина, 40 а/2 в городе Аксае, Ростовской области (далее - Договор)

Ростовская обл., г. Аксай

«___» _____ 2018г.

Общество с ограниченной ответственностью «Строительное управление № 5 Аксай», именуемое в дальнейшем Застройщик, в лице директора Живилова Виктора Викторовича, действующего на основании устава, с одной стороны, и **Участник долевого строительства** гражданин РФ _____, _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт _____ выдан _____ г. _____, к/п _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемая в дальнейшем Участник, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ

Для целей Договора применяются следующие термины:

Объект недвижимости - многоквартирные жилые здания по проспекту Ленина 40 а/2 в городе Аксае, Ростовской области, строящиеся с привлечением денежных средств участников долевого строительства на земельном участке с кадастровым № 61:02:0600010:13663:

- **Здание (позиция 1):** количество секций в здании – 1, количество подъездов – 2, количество жилых этажей в здании – 3, количество этажей здания – 3, техническое подполье – 1; площадь жилого здания – 2102,04 кв.м., жилое здание решено в стеновой конструктивной системе, горизонтальные нагрузки распределяются железобетонными плитами между вертикальными опорными конструкциями в виде стен (стены - кирпичные; поэтажные перекрытия – сборные пустотные железобетонные плиты); материал многослойных наружных стен – наружный слой из пустотелого лицевого керамического кирпича, минераловатный утеплитель, внутренний слой – несущий, из полнотелого керамического кирпича. Межквартирные перегородки из газобетонных блоков, межкомнатные перегородки из газобетонных блоков, перегородки ванных/санузлов, вентканалы выполнены из кирпича. Кровля жилого здания скатная, чердак с утеплением, основание пола чердака - плиты сборные пустотные железобетонные, отвод атмосферных осадков с кровли наружный организованный. Класс энергоэффективности - «А++» - высочайший, сейсмостойкость – 6 баллов;

- **Здание (позиция 2):** количество секций в здании – 1, количество жилых этажей в здании – 3, количество этажей здания – 3, техническое подполье – 1, площадь жилого здания – 1045,96 кв.м., полезная площадь встроенных помещений – 90,28 кв.м., жилое здание решено в стеновой конструктивной системе, горизонтальные нагрузки распределяются железобетонными плитами между вертикальными опорными конструкциями в виде стен (стены - кирпичные; поэтажные перекрытия – сборные пустотные железобетонные плиты); материал многослойных наружных стен – наружный слой из пустотелого лицевого керамического кирпича, минераловатный утеплитель, внутренний слой – несущий, из полнотелого керамического кирпича. Межквартирные перегородки из газобетонных блоков, межкомнатные перегородки из газобетонных блоков, перегородки ванных/санузлов, вентканалы выполнены из кирпича. Кровля жилого здания скатная, чердак с утеплением, основание пола чердака - плиты сборные пустотные железобетонные, отвод атмосферных осадков с кровли наружный организованный. Класс энергоэффективности - «А++» - высочайший, сейсмостойкость – 6 баллов;

- **Здание (позиция 3):** количество секций в здании – 1, количество подъездов – 2, количество жилых этажей в здании – 3, количество этажей здания – 3, техническое подполье – 1; площадь жилого здания – 2102,04 кв.м., жилое здание решено в стеновой конструктивной системе, горизонтальные нагрузки распределяются железобетонными плитами между вертикальными опорными конструкциями в виде стен (стены - кирпичные; поэтажные перекрытия – сборные пустотные железобетонные плиты); материал многослойных наружных стен – наружный слой из пустотелого лицевого керамического кирпича, минераловатный утеплитель, внутренний слой – несущий, из полнотелого керамического кирпича. Межквартирные перегородки из газобетонных блоков, межкомнатные перегородки из газобетонных блоков, перегородки ванных/санузлов, вентканалы выполнены из кирпича. Кровля жилого здания скатная, чердак с утеплением, основание пола чердака - плиты сборные пустотные железобетонные, отвод атмосферных осадков с кровли наружный организованный. Класс энергоэффективности - «А++» - высочайший, сейсмостойкость – 6 баллов;

Объект – объект долевого строительства, указанный в п.1.2. Договора, являющийся жилым помещением, подлежащим передаче Участнику после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящий в состав указанного Объекта недвижимости, а также доля в общем имуществе Объекта недвижимости, состоящая из помещений, предназначенных для обслуживания более одного помещения в указанном Объекте недвижимости.

Проектная общая площадь Объекта – площадь по проекту, определяемая в соответствии с ч. 5. ст. 15 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

Проектная общая приведенная площадь Объекта - площадь по проекту, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы Проектной общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

Общая площадь Объекта - площадь в соответствии с ч. 5. ст. 15 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ, определяемая в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

Общая приведенная площадь Объекта – площадь, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы Общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать Объект, указанный в п.1.2. Договора Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором Цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект.

1.2. Объект, подлежащий передаче Участнику:

Назначение	жилое
Здание	
Номер Объекта	
Подъезд	
Этаж	
Проектная общая площадь (кв.м)	
Проектная жилая площадь (кв.м)	
Количество комнат	
Проектная площадь комнаты 1	
Площадь кухни/кухонной зоны (кв.м)	
Площадь помещения вспомогательного назначения -1 (кв.м)	
Площадь помещения вспомогательного назначения - 2 (кв.м)	
Проектная площадь лоджий (балкона) /проектная общая приведенная площадь лоджии (балкона)	
Проектная общая приведенная площадь	
Окончательная площадь Объекта недвижимости определяется после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию и указывается в акте приема-передачи.	

Местоположение Объекта указано на поэтажном плане Объекта, который прилагается к Договору (Приложение № 1) и является его неотъемлемой частью.

Характеристики Объекта являются проектными и подлежат уточнению после окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, в составе которого находится Объект:

Монтаж перегородки ванных и санузлов из кирпича.

Монтаж межкомнатных перегородок из газобетонных блоков.

Монтаж разводки отопления с установкой радиаторов.

Установка домофонного кабеля от этажного электрощита до ввода в Объект.

Устройство телевизионного кабеля – от этажного электрощита до ввода в Объект.

Устройства кабеля интернет до ввода в Объект.

Монтаж настенного газового котла.

Выполняется установка счетчика газа.

Выполняется установка индивидуального прибора учета электроэнергии.

Выполняется монтаж стояка холодного водоснабжения с отводами, без установки индивидуального прибора учета, без выполнения разводки для подключения сантехоборудования.

Сантехоборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки, полотенцесушитель) не устанавливается.

Гидроизоляция в санитарных узлах не выполняется.

Работы по заземлению ванн выполняются собственниками помещений.

Стояки канализации выполняются без выполнения разводки для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек).

Предусмотрена механическая система вентиляции из помещений кухни и санитарных узлов.

Выполняется установка входных металлических дверных блоков.

Выполняется установка оконных блоков, подоконники не устанавливаются.

Встроенная мебель (шкафы, антресоли, подстоля), межкомнатные внутренние дверные блоки и дверные блоки в санузлах не устанавливаются.

Чистовые отделочные работы не производятся.

Выполняется остекление балкона (лоджии).

1.3. Указанный в п.1.2. Договора адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес. На основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершеного строительством Объекта недвижимости, Объекту присваивается фактический номер.

1.4. Право собственности Участника на Объект подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.5. Право на оформление в собственность Объекта возникает у Участника при условии надлежащего выполнения Участником своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

1.6. Договор заключен в соответствии с 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» (далее ФЗ № 214-ФЗ) и другими нормативно-правовыми актами РФ.

1.7. Объект недвижимости будет создан на земельном участке, принадлежащем Застройщику на праве аренды согласно Договора аренды земельного участка с правом выкупа от 26.04.2018., зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости от 08.06.2018, регистрационные записи 61:02:0600010:13663-61/003/2018-3, на основании Разрешения на строительство RU61-502101-120-2018 от 04.06.2018, в соответствии с Проектной декларацией, размещенной в сети Интернет на сайте Застройщика: <http://su5aksay.ru>

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. На момент подписания договора Цена Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и денежных средств на оплату услуг Застройщика и составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек**, что соответствует долевому участию в строительстве _____ кв.м Проектной общей приведенной площади Объекта из расчета _____ (_____) **рублей 00 копеек** за один квадратный метр Проектной общей приведенной площади Объекта.

2.2. Оплата Цены Договора осуществляется Участником путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, после государственной регистрации настоящего договора Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ростовской области в следующем порядке:

_____ (_____) **рублей 00 копеек**
«Участник» обязан оплатить в течении 10 дней после государственной регистрации настоящего договора Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ростовской области за счет собственных средств;

В Цену Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта недвижимости, связанные с созданием Объекта недвижимости и отнесенные ФЗ № 214-ФЗ к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых Участником.

2.3. Указанная в пункте 2.1. сумма денежных средств включает в себя возмещение затрат на строительство Объекта недвижимости, в том числе возмещение затрат на приобретение земельного участка/его аренды, создание коммуникаций и других инженерных сооружений, возмещение расходов на уплату процентов по кредитам и займам, благоустройство прилегающих территорий, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, предусмотренных проектной документацией и разрешением на строительство, а также иные затраты Застройщика, связанные с выполнением настоящего Договора.

2.4. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Общей приведенной площади Объекта по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта более чем на 1 (один) кв.м. В случае отклонения Общей приведенной площади Объекта от Проектной общей приведенной площади Объекта до 1 (один) кв.м включительно, в сторону увеличения либо в сторону уменьшения, Цена Договора изменению не подлежит.

В случае изменения Общей приведенной площади Объекта по отношению к Проектной общей приведенной площади более чем на 1 (один) кв.м Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной в п. 2.1. настоящего Договора. Общая приведенная площадь Объекта устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

2.5. Если Общая приведенная площадь Объекта в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше Проектной общей приведенной площади более чем на 1 (один) кв.м, то Участник доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его Застройщиком.

2.6. Если Общая приведенная площадь Объекта в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше Проектной общей приведенной площади более чем на 1 (один) кв.м, то Участнику возвращается разница в течение 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления Участником реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

2.7. Обязательства Участника по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью, с момента поступления денежных средств, в соответствии с Договором, в полном объеме на расчетный счет Застройщика.

2.8. В Цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника на Объект.

2.9. В случае, если фактические затраты по строительству Объекта недвижимости в перерасчете на долю, получаемую Участником по окончании строительства, окажутся меньше Цены Договора, оплаченной Участником по Договору, с учетом ее изменения в соответствии с п. 2.5. – 2.7. Договора, полученная разница возврату Участнику не подлежит, а является вознаграждением Застройщика.

3. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

3.1. Передача Участнику Объекта и принятие его Участником осуществляется по подписываемому сторонами Акту приема-передачи по окончании строительства **в срок не позднее 04 сентября 2019 года.**

3.2. Застройщик имеет право начать передачу Объекта ранее срока, указанного в п. 3.1 Договора, после надлежащего уведомления Участника.

3.3. Застройщик на основании ст. 359 ГК РФ вправе удерживать Объект и не передавать его Участнику по Акту приема-передачи до полной оплаты Цены Договора, указанной в разделе 2 Договора, в том числе, в случае ее изменения в соответствии с п. 2.5 -2.7 Договора. Если оплата задолженности произведена Участником после истечения, установленного разделом 3 срока передачи Объекта, Застройщик обязан передать Объект в срок не позднее 10 (десять) дней с момента оплаты Участником задолженности по Договору.

3.4. Срок передачи Объекта Участнику, указанный в пункте 3.1 Договора, может быть изменен, в том числе и в следующих случаях: изменения законодательства о градостроительной деятельности, изменения 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 – Закон No214-ФЗ), введения новых обязательных требований законодательства к технологиям или материалам, применяемым в жилищном строительстве, нарушения органами власти установленных сроков рассмотрения и выдачи Застройщику документов, необходимых для завершения строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, изменения процедур получения документации, необходимой для получения Разрешения на ввод в эксплуатацию в случае принятия соответствующих нормативных актов органами государственной власти Российской Федерации и/или Ростовской области.

3.5. В случаях, указанных в п.3.4. Договора, не позднее срока, установленного действующим законодательством, соответствующая информация направляется Участнику, после чего в Договор вносятся изменения, которые оформляются дополнительным соглашением к Договору.

3.6. В срок, не позднее указанного в уведомлении о завершении строительства Объекта недвижимости, Участник обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом 2 настоящего Договора, и принять Объект.

3.7. При уклонении Участника от подписания Акта приема-передачи или при отказе Участника от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик в порядке, установленном законом, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта.

3.8. Обязательства застройщика считаются исполненными, а Объект переданным с даты составления одностороннего Акта приема-передачи, если Участник получил уведомление о готовности Объекта к передаче и необходимости его принятия, но уклоняется от принятия Объекта, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по почтовому адресу, указанному в настоящем договоре.

3.9. С момента подписания Акта приема-передачи, либо составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи в случаях, предусмотренных законом и пунктом 3.7 настоящего Договора, риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику.

3.10. Подписание Акта приема-передачи не может быть поставлено в зависимость от уплаты Сторонами неустойки, предусмотренной Договором.

3.11. Одновременно с Объектом Участнику подлежит передаче общее имущество в Многоквартирном жилом доме, доля Участника в котором определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА И ЗАВЕРЕНИЯ

4.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта, соответствия его проекту, строительно-техническим нормам и правилам, является Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

4.2. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Акта приема-передачи.

4.3. Гарантийный срок комплектующих Объекта изделий, деталей, узлов и агрегатов, (включая, но не ограничиваясь: дверей, дверных ручек, окон, радиаторов отопления, электропроводки, электрических и газовых счетчиков и т.п.) устанавливается производителями данных устройств.

4.4. Застройщик гарантирует, что к моменту заключения Договора право требования на Объект никому не передано, не заложено, не уступлено, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, другими правами третьих лиц не обременено.

4.5. Застройщик обязан выполнить в Объекте недвижимости, и в Объекте, в частности, а также на прилегающей к Объекту недвижимости территории только те работы, выполнение которых предусмотрено Проектной декларацией и Договором.

4.6. Участник ознакомлен с проектной декларацией Объекта недвижимости и подтверждает, что до заключения настоящего Договора получил всю необходимую и достоверную информацию о Застройщике, проекте строительства и иные сведения, подлежащие представлению в соответствии с требованиями действующего законодательства.

4.7. Участник 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.

4.8. Участник ознакомлен с тем, что Объект недвижимости строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта недвижимости (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Объекта недвижимости внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

4.9. Участник подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что Застройщик вправе, при условии обеспечения надлежащего качества Объекта, вносить изменения в Проектную документацию на любой стадии

строительства, в том числе: изменения в отношении количества этапов строительства, изменения количества корпусов Объекта недвижимости, изменения в отношении количества этажей корпуса (корпусов), изменения в отношении общей площади квартир в Объекте недвижимости и /или отдельном этапе (этапах) строительства Объекта недвижимости, изменения общей площади нежилых помещений общественного назначения в Объекте недвижимости и /или отдельном этапе (этапах) строительства Объекта недвижимости, изменения общей площади нежилых помещений в Объекте недвижимости (этапах строительства Объекта недвижимости) и их функционального назначения, изменения в отношении общей площади помещений автостоянки (при наличии) и количества машино-мест, изменения в технологию строительства, не ухудшающие результатов качество строительных работ, изменения состава строительных и отделочных материалов на аналогичные или сравнимые, изменение состава оборудования, не ухудшающее характеристики его работы, изменения отдельных архитектурных решений Объекта недвижимости, не оказывающие существенного влияния на внешний вид Объекта недвижимости и не ухудшающие качество Объекта, а также изменения отдельных элементов благоустройства придомовой территории.

Участник подтверждает, что принятие им решения о заключении настоящего Договора и согласии с характеристиками Объекта не зависит от внесения вышеуказанных изменений. Стороны Договора признают изменения, указанные в настоящем пункте Договора, несущественными. Стороны договорились, что подписание дополнительного соглашения при изменении данных условий не требуется.

4.10. С учетом положений ст.488 ГК РФ Участник уведомлен и согласен, что в случае, если Объект будет передан Участнику по Акту приема-передачи до оплаты Участником цены Договора в полном объеме согласно разделу 2 Договора, то в отношении Объекта у Застройщика возникнет право залога (ипотека как обременение имущества). Залог подлежит регистрации одновременно с оформлением права собственности на Объект Участником.

4.11. Участник дает согласие после завершения строительства объектов, не относящихся к составу общего имущества собственников Объекта недвижимости, в том числе объектов социальной инфраструктуры, магистральных инженерных сетей и сооружений и т.д., предусмотренных утвержденным проектом планировки территории микрорайона, создаваемых за счет средств, определяемых и оплачиваемых Участником, передать данные объекты в собственность органов местного самоуправления.

4.12. Участник уведомлен о том, что в районе расположения Объекта недвижимости, в том числе после ввода его в эксплуатацию и передачи Объекта могут производиться работы по строительству новых зданий и сооружений, прокладке транспортных магистралей, коммунальных сетей и другие работы, и настоящим дает согласие на проведение таких работ.

4.13. Участник дает согласие Застройщику в части Земельного участка, на котором расположен Объект недвижимости:

- на изменение характеристик Земельного участка без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Объекта недвижимости.

- на последующее (до и /или после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ Земельного участка, когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом недвижимости, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) Земельного участка, совершение иных действий, связанных с разделом Земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник дает свое согласие на уточнение границ Земельного участка и/или изменение площади Земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ, снятие с кадастрового учета Земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка, прекращение права собственности Застройщика на Земельный участок в связи с его разделом, государственную регистрацию права собственности на вновь образованные земельные участки.

Настоящее согласие Участника является письменным согласием в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ:

- производить замену предмета залога (права собственности) Земельного участка, при этом оформление дополнительных соглашений к Договору о замене предмета залога не требуется. В случае образования иных земельных участков из Земельного участка залог в обеспечение обязательств Застройщика в соответствии со ст.13-15 Закона № 214-ФЗ распространяется и сохраняется только в отношении права собственности вновь образованного земельного участка, на котором находится создаваемый на этом земельном участке Объект недвижимости, в котором расположен Объект.

- на прекращение залога с даты государственной регистрации права собственности на иные вновь образованные в результате межевания земельные участки, на которых не находится создаваемый Объект

недвижимости, и возникновение залога на вновь образованный земельный участок, на котором находится создаваемый на этом земельном участке Объект недвижимости.

- на изменение вида разрешенного использования вновь образованных земельных участков, на которых не находится создаваемый на этом земельном участке Объект недвижимости.

- на отчуждение вновь образованных земельных участков, на которых не находится создаваемый Объект недвижимости, а также на передачу таких вновь образованных земельных участков в аренду, распоряжение или обременение Застройщиком таких земельных участков иным образом.

4.14. Уступка Участником своих прав и обязанностей по Договору иному лицу не прекращает и не отменяет согласия Участника на изменение характеристик Земельного участка, на образование иных земельных участков из Земельного участка, на изменение предмета залога в отношении Земельного участка, и иных согласий Участника, указанных в п.4.13 Договора. В случае уступки Участником своих прав и обязанностей по Договору иному лицу положения п.4.13. Договора распространяются на Нового Участника.

4.15. Руководствуясь ст.13 Закона №214-ФЗ, Участник выражает свое согласие на передачу кредитным организациям и банкам, имеющим соответствующую лицензию, в залог земельный участок (в том числе последующий Земельный участок), а также на изменение предмета залога.

4.16. Участник уведомлен, что нахождение посторонних лиц (не занятых на работах по строительству (созданию) Объекта недвижимости) на Земельном участке, на котором осуществляется строительство и до момента ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию, запрещается.

4.17. Стороны соглашаются, что, если в соответствии с Законом № 214-ФЗ Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику сумм и перечислены нотариусу. Участник получит денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

4.18. Стороны пришли к соглашению о том, что Участник не вправе предъявлять к Застройщику требования, связанные с выполнением каких-либо работ в отношении Объекта или отделки Объекта, Объекта недвижимости и работ по благоустройству территории, прилегающей к Объекту недвижимости, прямо не указанных в Проектной декларации и Договоре, а также не вправе предъявлять требования выполнить работы по внутренней отделке Объекта. В случае, если отделка Объекта предусмотрена Договором, изменение уровня отделки Застройщиком не производится.

5. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

5.1. Передать Объект Участнику по Акту приема-передачи по окончании строительства и получения Застройщиком Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.

5.2. Направлять денежные средства, уплаченные Участником по настоящему Договору, на строительство Объекта недвижимости.

6. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА

6.1. Уплатить Цену Договора в сроки и в порядке, установленном Договором.

6.2. В случаях, предусмотренных Договором, подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору.

6.3. Принять Объект по Акту приема-передачи в порядке, установленном настоящим Договором.

6.4. С момента передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи, Участник обязан нести расходы по содержанию Объекта, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекте недвижимости, в котором располагается Объект, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Объекта недвижимости, в котором располагается Объект, прилегающей территории.

6.5. Уклонение Участником от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости.

6.6. Передать Договор с комплектом необходимых документов на государственную регистрацию в соответствующий территориальный орган регистрации прав по месту нахождения Объекта недвижимости, и представить Застройщику оригинал расписки в получении документов на государственную регистрацию настоящего Договора, выданной указанным территориальным органом регистрации прав в течение 5 (Пяти) календарных дней с даты подписания Договора.

В случае если в указанный срок Участник не представит Застройщику оригинал расписки в получении документов на государственную регистрацию настоящего Договора настоящий Договор считается не подписанным и не подлежит государственной регистрации.

6.7. В случае отказа или уклонения Участника от заключения с Управляющей организацией Договора управления, Участник обязуется возместить Застройщику все документально подтвержденные затраты, включающие в себя, помимо затрат по оплате коммунальных и сопутствующих услуг Управляющей организации, а также затраты на содержание общего имущества Объекта недвижимости, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения Участником соответствующего требования Застройщика.

6.8. Не использовать принадлежащие или используемые наименования Застройщика, жилого комплекса, объекты исключительных прав (товарные знаки, знаки обслуживания, обозначения, используемые в качестве товарного знака, но не имеющие правовой охраны и т.д.) в деятельности, связанной с предметом Договора.

6.9. Участник не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Объекте до оформления права собственности Участника на Объект, а также не осуществлять строительные и отделочные работы внутри Объекта и Объекта недвижимости в целом, в т.ч. не устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта недвижимости, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией. После оформления права собственности Участника на Объект производить указанные действия в установленном порядке, с согласованием с проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными органами государственной власти и местного самоуправления. В противном случае, гарантийные обязательства прекращаются, и участник самостоятельно несет ответственность за негативные последствия, связанные с этим.

6.10. Оплатить штрафные санкции, предусмотренные п. 7.4 Настоящего Договора в срок, указанный Застройщиком.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

7.2. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по возврату денежных средств, внесенных Участником и по уплате Участнику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта, и иных причитающихся Участнику в соответствии с Договором и (или) Федеральными законами денежных средств, с момента государственной регистрации Договора у Участника (залогодержателя) считаются находящимися в залоге Земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта недвижимости, и строящийся на этом Земельном участке Объект недвижимости (далее - Предмет залога).

В Предмет залога не входят находящиеся или строящиеся на Земельном участке иные чем Объект недвижимости, сооружения и объекты недвижимого имущества, принадлежащие Застройщику или третьим лицам.

7.3. В случае нарушения Участником норм пункта 6.9 Договора, он уплачивает Застройщику штраф – 3 (три) процента от Цены Договора, кроме того, Участник несет все затраты по приведению Объекта в прежний вид, а также возмещает в полном объеме убытки, возникшие по этой причине у Застройщика. В любом случае затраты по производству таких работ несет Участник.

7.4. В случае одностороннего отказа Участника от выполнения принятых на себя обязательств в соответствии с настоящим Договором в период с даты подписания Договора и /или представления Договора и иных документов в Управление государственной регистрации кадастра и картографии по Ростовской области по дату внесения первоначальной оплаты Цены Договора, Застройщик имеет право предъявить требование Участнику об оплате штрафных санкций в размере – 3 (три) процента от Цены Договора. Кроме того, Участник несет все затраты, связанные с государственной регистрацией изменений к заключенному Договору, а также возмещает в полном объеме убытки, возникшие по этой причине у Застройщика.

7.5. В части, не оговоренной в настоящем Договоре, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.6. В случае нарушения срока внесения платежа, установленного Договором, Участник обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере 0,5 % от просроченной суммы за каждый день просрочки до момента фактического исполнения нарушенного обязательства.

7.7. В случае уклонения Участника от принятия Объекта, Участник обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере 0,5 % от Цены Договора за каждый день просрочки принятия Объекта, а кроме того Участник обязан возместить затраты Застройщика на содержание общего имущества Объекта недвижимости и Объекта, пропорционально доле Участника, за период с момента, указанного в уведомлении о

завершении строительства Объекта недвижимости до момента подписания Акта приема-передачи, либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта.

7.8. В случае выявления недостатков Объекта, Стороны составляют Акт и указывают в нем срок устранения выявленных недостатков, не превышающий 45 (Сорок пять) дней. В случае нарушения срока устранения недостатков (дефектов) Объекта, установленного настоящим пунктом, Застройщик уплачивает Участнику, за каждый день просрочки неустойку, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей", от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

8.1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.

8.2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные действия; террористические акты; иные обстоятельства, независящие от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.

8.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).

8.4. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.

8.5. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (Трех) месяцев подряд, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий.

9. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 9.2. Договора.

9.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ. В данном случае, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора.

9.3. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника, за исключением случая, указанного в п. 9.2., п.7.4. Договора, Застройщик при возврате денежных средств, оплаченных Участником по настоящему Договору вправе удержать с Участника неустойку в размере 3% (три процента) от Цены Договора, указанной в разделе 2 Договора, а так же суммы денежных средств, подлежащих оплате при государственной регистрации изменений вносимых в Договор.

9.4. Застройщик вправе, в соответствии со ст.5 Закона No214-ФЗ, за нарушение Участником срока платежа, установленного Договором, более чем на два месяца, в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

9.5. В соответствии со ст.9 Закона No214-ФЗ Застройщик в праве расторгнуть настоящий Договор не ранее чем через 30 (тридцать) календарных дней после направления в письменной форме Участнику, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником такого требования в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента направления предупреждения Участнику и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены настоящего Договора и о последствиях неисполнения такого требования, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному в Договоре почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

9.6. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по основаниям, предусмотренными Законом No214-ФЗ, Договор считается расторгнутым со дня получения Участником уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

9.7. При одностороннем отказе Застройщика от исполнения Договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, уплаченные Участником в счет цены Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора в порядке, предусмотренном Законом NoФЗ-214.

9.8. В случае расторжения Договора по соглашению сторон, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником в счет цены Договора, в течение 30 (Тридцати) календарных дней со дня расторжения Договора.

10. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ

10.1. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или Договор связывают наступление гражданско-правовых последствий для другой стороны, должны направляться только одним из следующих способов: с нарочным (курьерской доставкой). Факт получения документа должен подтверждаться распиской стороны в его получении. Расписка должна содержать наименование документа и дату его получения, Ф.И.О., должность и подпись лица, получившего данный документ; заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении.

10.2. Юридически значимые сообщения направляются исключительно предусмотренными Договором способами. Направление сообщения иным способом не может считаться надлежащим.

10.3. Если иное не предусмотрено законом, все юридически значимые сообщения по Договору влекут для получающей их Стороны наступление гражданско-правовых последствий с момента доставки соответствующего сообщения ей или её представителю.

10.4. Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

10.5. Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта к передаче направляется Застройщиком Участнику не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного срока передачи по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному Участником или вручено Участнику лично под расписку.

10.6. Стороны обязаны письменно информировать друг друга об изменении своего места нахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по Договору.

10.7. В случае возникновения изменений в данных Участника и/или смены указанного в Договоре почтового адреса, Участник обязуется в течение 10 (Десяти) рабочих дней письменно известить Застройщика об этих изменениях. В случае неисполнения Участником своих обязательств, предусмотренных настоящим пунктом, Участник принимает на себя все риски, связанные с любыми последствиями, которые могут возникнуть в результате неисполнения обязательств, предусмотренных настоящим пунктом.

10.8. Стороны будут направлять уведомления друг другу по согласованным адресам. Участник направляет уведомления Застройщику по адресу, указанному в реквизитах сторон.

10.9. Стороны соглашаются, что уведомления Застройщика, за исключением уведомлений, указанных в п. 10.5. Договора, производятся Застройщиком путем их публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте Застройщика по адресу: <http://su5aksay.ru>

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров на основании действующего законодательства РФ, с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения письменных претензий – в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента ее получения.

11.2. Стороны договорились, что любые иски по спорам из настоящего Договора или в связи с ним подлежат рассмотрению в Аксайском районном суде Ростовской области. Данное соглашение является соглашением об изменении территориальной подсудности дел (соглашением о договорной подсудности), предусмотренным ст. 32 Гражданского процессуального кодекса РФ. Отказ от договорной подсудности, предусмотренной настоящим Договором, возможен лишь путем заключения нового соглашения сторон об изменении договорной подсудности.

11.3. Участник, как субъект персональных данных, дает согласие на совершение Застройщиком, в качестве оператора персональных данных, любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, а также передачу (предоставление) персональных данных органу регистрации прав, и при необходимости иным государственным органам и органам местного самоуправления. Персональные данные, подлежащие обработке - ФИО, адрес, данные паспорта.

11.4. В случае уступки Участником своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в пункте 11.3. Договора, считается выданным Новым Участником.

11.5. Участник дает согласие на передачу Застройщиком своих персональных данных Управляющей организации, осуществляющей управление Объектом недвижимости, и третьим лицам, имеющим договорные отношения с Застройщиком, ввиду исполнения Застройщиком своих обязанностей по Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11.6. Настоящее Согласие на обработку персональных данных вступает в силу с даты подписания настоящего Договора и прекращает свое действие не ранее чем по истечении 5 (Пяти) лет с даты передачи Объекта Участнику. В случае уступки прав по настоящему Договору, расторжения, отказа от исполнения настоящего Договора согласие прекращает свое действие не ранее чем по истечении 5 (Пяти) лет с момента наступления указанных обстоятельств и завершения, при необходимости, соответствующей процедуры государственной регистрации.

При этом Участник выражает свое согласие на получение от Застройщика и/или привлеченных им лиц информации, как в период действия настоящего Договора, так и по истечении его действия, об акциях, скидках, стимулирующих мероприятиях, новых услугах и предложениях путем информирования Участника через смс-сообщения, электронную почту, телефонную связь и почтовые сообщения, а также на опросы и анкетирование Участника.

11.7. Участник подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны, являются приемлемыми, исполнимыми и соответствуют его интересам.

11.8. Участник подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора.

11.9. Вся информация, кроме общеизвестной, поступившая в распоряжение другой Стороны в результате совместной деятельности в рамках настоящего Договора, в том числе информация о финансовой деятельности и имущественных правах Сторон, сведения, ставшие им известны в ходе долевого строительства, информация, признаваемая в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации коммерческой тайной (включая, но не ограничиваясь проектную документацию, является конфиденциальной и не подлежит разглашению или использованию в целях, отличных от предмета настоящего Договора без письменного согласия Сторон, кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

11.10. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

11.11. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенными с момента регистрации.

11.12. Настоящий Договор составлен в **четыре**х подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых два экземпляра хранятся у Застройщика, один экземпляр хранится у Участника, один экземпляр передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию права.

12. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

12.1. К настоящему Договору прилагается и является его неотъемлемой частью Приложение №1 – поэтажный план Объекта недвижимости.

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «СУ-5 Аксай»,
Юридический адрес: 346720, Ростовская область, г.
Аксай, пр. Ленина, 43/9, Тел. (86350) 5-87-59
Фактический адрес: 346720, Ростовская область,
г.Аксай, пр. Ленина, 43/9,
ОГРН 1076102000700
ИНН 6102025333, КПП 610201001,
р/сч 40702810300103001878
в дополнительном офисе «Аксай»
ПАО КБ «Центр-Инвест»,
к/сч 30101810100000000762,
БИК 046015762
Директор

Участник:

В.В.Живилов
