

Договор № 10.1-3

участия в долевом строительстве многоквартирных жилых зданий по улице Строителей, 10/6
в городе Аксае, Ростовской области (далее - Договор)

Ростовская обл.,
г. Аксай

__._.2022

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Строительное управление № 5 Аксай», именуемое в дальнейшем, **Застройщик**, в лице директора Живилова Виктора Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин (-ка) РФ _____ года рождения, паспорт гражданина РФ _____, выдан _____, _____, к/п _____, зарегистрированный (-ая) по адресу: _____, именуемый (-ая) 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 улице **Строителей, 10/6** в городе Аксае, Ростовской области, строящиеся на земельном участке с кадастровым № **61:02:0600010:19262**

Жилое здание позиция 10.1:

количество секций в здании – 1, количество подъездов – 2,
количество жилых этажей в здании – 4;
количество подземных этажей - 1;
количество этажей – 5;
общая площадь – 3550,09 кв.м,
материал наружных стен: бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
материал перекрытий: сборные железобетонные,
класс энергоэффективности - «А+» - высочайший,
Сейсмостойкость – 6 баллов;

Жилое здание позиция 10.2:

количество секций в здании – 2, количество подъездов – 2,
количество жилых этажей в здании – 4;
количество подземных этажей - 1;
количество этажей – 5;
общая площадь – 4841,50 кв.м.
материал наружных стен: бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
материал перекрытий: сборные железобетонные,
класс энергоэффективности - «А+» - высочайший,
Сейсмостойкость – 6 баллов;

Жилое здание позиция 10.3:

количество секций в здании – 1, количество подъездов – 2,
количество жилых этажей в здании – 4;
количество подземных этажей - 1;
количество этажей – 5;
общая площадь – 3550,09 кв.м,
материал наружных стен: бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
материал перекрытий: сборные железобетонные,
класс энергоэффективности - «А+» - высочайший,

Сейсмостойкость – 6 баллов;

Жилое здание позиция 10.4:

количество секций в здании – 2, количество подъездов – 2,

количество жилых этажей в здании – 4;

количество подземных этажей - 1;

количество этажей – 5;

общая площадь – 4841,50 кв.м.

материал наружных стен: бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

материал перекрытий: сборные железобетонные,
класс энергоэффективности - «А+» - высочайший,

Сейсмостойкость – 6 баллов;

Жилое здание позиция 10.5:

количество секций в здании – 1, количество подъездов – 2,

количество жилых этажей в здании – 4;

количество подземных этажей - 1;

количество этажей – 5;

общая площадь – 3550,09 кв.м,

материал наружных стен: бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

материал перекрытий: сборные железобетонные,
класс энергоэффективности - «А+» - высочайший,

Сейсмостойкость – 6 баллов;

Жилое здание позиция 10.6:

количество секций в здании – 1, количество подъездов – 2,

количество жилых этажей в здании – 4;

количество подземных этажей - 1;

количество этажей – 5;

общая площадь – 3550,09 кв.м,

материал наружных стен: бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

материал перекрытий: сборные железобетонные,
класс энергоэффективности - «А+» - высочайший,

Сейсмостойкость – 6 баллов;

Жилое здание позиция 10.7:

количество секций в здании – 1, количество подъездов – 2,

количество жилых этажей в здании – 4;

количество подземных этажей - 1;

количество этажей – 5;

общая площадь – 3550,09 кв.м,

материал наружных стен: бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

материал перекрытий: сборные железобетонные,
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 здания, 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. № 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. № 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. № 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. № 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.

Эскроу - агент — уполномоченный банк, который открывает специальный счет эскроу для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - Участника долевого строительства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в целях передачи эскроу - агентом таких средств Застройщику.

Эскроу - счет- специальный счет, открываемый уполномоченным банком в интересах Участника долевого строительства, для расчетов по договору участия в долевом строительстве между сторонами договора, в соответствии с положениями ст. 15.4 и ст. 15.5. Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

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
Жилое здание позиция	
Номер Объекта	
Подъезд	
Этаж	
Проектная общая площадь (м ²)	
Проектная жилая площадь (м ²)	
Количество комнат	
Проектная площадь комнаты 1 (м ²)	
Проектная площадь комнаты 2 (м ²)	
Проектная площадь комнаты 3 (м ²)	
Проектная площадь кухни-столовой (м ²)	
Проектная площадь помещения вспомогательного назначения - №1 (м ²)	
Проектная площадь помещения вспомогательного назначения - №2 (м ²)	

Проектная площадь помещения вспомогательного назначения - №3 (м ²)	
Проектная площадь помещения вспомогательного назначения - №4 (м ²)	
Проектная площадь помещения вспомогательного назначения - №5 (м ²)	
Проектная площадь лоджии 1 (балкона) /проектная общая приведенная площадь лоджии (балкона) (м ²)	
Проектная площадь лоджии 2 (балкона) /проектная общая приведенная площадь лоджии (балкона) (м ²)	
Проектная общая приведенная площадь (м ²)	
Окончательная площадь Объекта определяется после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию и указывается в акте приема-передачи.	

Местоположение Объекта указано на поэтажном плане здания, 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 здания, в составе которого находится Объект:

Монтаж перегородки ванных и санузлов.

Монтаж межкомнатных перегородок из газобетонных блоков.

Монтаж разводки отопления с установкой радиаторов.

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, унитаза, мойки, полотенцесушитель) не устанавливается.

Гидроизоляция в санитарных узлах выполняется Участником самостоятельно.

Работы по заземлению ванн выполняются Участником самостоятельно.

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.

Пуско-наладка внутриквартирного газового оборудования не производится.

Выполняется остекление балкона (лоджии).

1.3. Указанный в Договоре адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес.

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 «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. Строительство осуществляется на основании следующих документов: **Разрешения на строительство RU61-502101-23-2021**, выданного Администрацией Аксайского городского поселения Ростовской области **07.07.2021**; Проектной декларации, размещенной в сети Интернет в соответствии с действующим законодательством РФ; **Договора аренды земельного участка № 10 от 06.05.2021**, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости **12.05.2021**, регистрационная запись №**61:02:0600010:19262-61/186/2021-3**.

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 долевою участию в строительстве ____ м² проектной общей приведенной площади Объекта из расчета _____ (_____) **рублей** за один квадратный метр Проектной общей приведенной площади Объекта.

2.2. Оплата Цены Договора осуществляется Участником после регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области путем внесения денежных средств, указанных в п. 2.1 настоящего Договора, на счет эскроу, открываемый не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора в Акционерном Обществе «АЛЬФА-БАНК», ИНН 7728168971, ОГРН 1027700067328, Генеральная лицензия Банка России № 1326, адрес (место нахождения): 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д.27, БИК: 044525593, кор/сч 3010181020000000593 в ГУ Банка России по ЦФО, эл. почта: mail@alfabank.ru, тел. 8 800 200-00-00 (далее - «Эскроу - агент»), в следующем порядке:

Согласно ч. 1 ст. 15.5. ФЗ № 214-ФЗ вышеуказанный счет эскроу открывается Участником в Эскроу-агенте для учета и блокирования денежных средств Участника, указанных в п. 2.1 настоящего Договора, в целях передачи данных средств Застройщику в соответствии с действующим законодательством РФ.

В случае ввода жилого дома в эксплуатацию ранее даты, установленной в п.3.1 Договора, Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены Договора в размере, необходимом для оплаты цены Договора в полном объеме (100% цены Договора), в течение 3 (трех) рабочих дней дня, следующего за днем размещения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в Единой информационной системе жилищного строительства (сайте: Наш.дом.рф).

Обязанность Участника долевого строительства по уплате, обусловленной Договором цены, считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу. Застройщик извещается Эскроу-агентом об открытии счета Эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, не позднее даты открытия счета Эскроу.

Депонируемая сумма не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путём электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации, перечисляются Эскроу-агентом Застройщику, либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключённому между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору или, на открытой в Эскроу-агенте залоговый счёт Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

2.3. Указанная в пункте 2.1. Договора 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 (одного) 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 1 (один) кв. м, 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 уплате обусловленной Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый счет эскроу, согласно п. 2.2. настоящего Договора.

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. Расходы по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию соглашений об изменении и/или дополнении Договора несет Сторона, инициирующая изменение и/или дополнение Договора.

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 **07 апреля 2023 года**.

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

3.3. Объект передается Участнику при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате Цены Договора, указанной в разделе 2 настоящего Договора.

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 ФЗ № 214-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.

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 разделами 2 и 6 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, строительным нормам и правилам, является Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.
- 4.2.** Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта недвижимости, 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, а также размещения трассы внешнего блока кондиционера на фасаде) 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 качества 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.** 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.
- 4.11.** 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.
- 4.12.** В случае уступки Участником прав требований по настоящему Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ, к новому Участнику с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника по настоящему Договору или по иным основаниям, переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником и Эскроу - агентом.
- 4.13.** 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.
- 4.14.** 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.
- 4.15.** 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.

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. Обеспечить свободный доступ к информации в соответствии со ст.3.1 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в порядке и сроки, предусмотренные действующим законодательством РФ.

6. Обязанности участника

- 6.1. Уплатить Цену Договора в сроки и в порядке, установленном Договором.
- 6.2. Принять Объект по Акту приема-передачи в порядке, установленном настоящим Договором.
- 6.3. 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.
- 6.4. Передать Договор с комплектом необходимых документов совместно с представителем Застройщика на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним 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 1 (одного) календарного дня с даты подписания Договора.
- 6.5. 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 Участника, связанной с предметом Договора.
- 6.6. 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.
- 6.7. Оплатить штрафные санкции, предусмотренные положениями 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 случае нарушения Участником норм п. 6.6. настоящего 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.
- 7.3. Участник вправе отказаться от выполнения принятых на себя обязательств в соответствии с настоящим Договором в любое время, при условии оплаты Застройщику фактически понесенных им расходов, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору.
- 7.4. В части, не оговоренной в настоящем Договоре, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

- 7.5. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки
- 7.6. В случае уклонения Участника от принятия Объекта, Участник обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере 0,5 % (ноль целых пять десятых процента) 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.
- 7.7. В случае выявления недостатков Объекта, Стороны составляют Акт и указывают в нем срок устранения выявленных недостатков, не превышающий 45 (Сорок пять) дней.

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. 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.
- 9.2. 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. 9.1. Договора.
- 9.3. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника, за исключением случая, указанного в п. 9.1., Договора, Участник выплачивает Застройщику неустойку в размере 3% (три процента) от Цены Договора, указанной в разделе 2 Договора, а также иные сопутствующие расходы, подлежащие оплате Застройщиком в случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом.
- 9.4. Застройщик вправе, в соответствии со ст. 5,9 ФЗ № 214-ФЗ, за нарушение Участником срока внесения платежа, установленного Договором, более чем на два месяца, в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.
- 9.5. В соответствии со ст. 9 ФЗ № 214-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 ФЗ № 214-ФЗ, Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.
- 9.7. При одностороннем отказе Застройщика от исполнения Договора, после ввода объекта недвижимости в эксплуатацию, Застройщик обязан вернуть денежные средства, уплаченные Участником в счет цены Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ.
- 9.8. Стороны соглашаются, что, если в соответствии с ФЗ № 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.

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 при таком способе направления сообщений и уведомлений 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, либо заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо ценным письмом с описью вложения.
- 10.2. Юридически значимые сообщения направляются исключительно предусмотренными Договором способами. Направление сообщения иным способом не может считаться надлежащим.
- 10.3. 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 в договоре, или вручается Участнику лично под расписку.
- 10.4. Участник обязан письменно информировать Застройщика 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.
- 10.5. 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 Договором.
- 10.6. Стороны будут направлять уведомления друг другу по согласованным адресам. Участник направляет уведомления Застройщику по адресу, указанному в реквизитах сторон.
- 10.7. Стороны соглашаются, что уведомления Застройщика, за исключением уведомлений, указанных в п. 10.3. 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 отправления.
- 11.2. При невозможности урегулирования спорных вопросов в процессе переговоров, споры разрешаются в судебном порядке, установленном действующим законодательством РФ.
- 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, номер телефона, адрес электронный почты, принадлежащие Участнику.
- 11.4. Уступка прав и обязанностей согласно условиям настоящего Договора Участником, возможна только при условии получения письменного согласия (разрешения) Застройщика, а также полного соблюдения положений п. 4.12 настоящего Договора.
- 11.5. 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.
- 11.6. 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.
- 11.7. 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.
- 11.8. 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.
- 11.9. 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.
- 11.10. 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, проектная документация, 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).
- 11.11. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.
- 11.12. 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.

11.13. Настоящий Договор составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один экземпляр хранится у Застройщика, один экземпляр хранится у Участника.

Приложение к договору

11.14. К настоящему Договору прилагается и является его неотъемлемой частью Приложение №1 – поэтажный план здания.

Адреса, реквизиты и подписи сторон

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью

«Специализированный застройщик

«Строительное управление № 5 Аксай»

Адрес (место нахождения): 346720, Ростовская

область, г. Аксай, пр. Ленина, 43/9,

ОГРН 1076102000700

ИНН 6102025333, КПП 610201001,

р/сч 40702810726000007461

ФИЛИАЛ "РОСТОВСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"

К/с 30101810500000000207,

БИК 046015207

Директор

ООО «СЗ «СУ-5 Аксай»

Участник:

_____/В.В. Живилов/

_____/_____