

ДОГОВОР № 46/8-12/КВ1-2
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

г. Ростов-на-Дону

г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Левенцовка Парк», в лице _____, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и _____, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СТОРОН

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

1.1.1. Многоквартирное жилое здание со встроенными и встроенно-пристроенными объектами общественного назначения по адресу г.Ростов-на-Дону, Советский район, жилой район «Левенцовский», VIII микрорайон, создаваемый по строительному адресу: **Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Советский район, жилой район «Левенцовский», микрорайон VIII, корпус 8-12, строение 1** (основные характеристики Многоквартирного дома: вид - многоквартирный дом, назначение - жилое, количество этажей – 10-11, количество секций - 2, общая площадь жилого дома 7 944,60 кв.м, класс энергоэффективности - А+, сейсмостойкость - 6 баллов, материал наружных стен и поэтажных перекрытий: Иной вид материалов наружных стен и каркасов (Бескаркасное крупнопанельное здание с перекрестно-стенной схемой расположения внутренних поперечных и продольных стен в сочетании с жёстким диском перекрытия и поэтажно-несущими панелями наружных стен). Сборные железобетонные.

После завершения строительства Многоквартирного дома ему будет присвоен постоянный почтовый адрес.

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

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

1.1.4. Застройщик - Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Левенцовка Парк», имеющее на праве аренды земельный участок по адресу: Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Советский район, жилой район «Левенцовский», микрорайон VIII, привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Многоквартирного дома, на основании полученного разрешения на строительство, и имеющее на момент заключения настоящего Договора:

1.1.4.1. полученное в установленном порядке Разрешение №61-44-030501-2023 от 25.05.2023 г. на строительство Многоквартирного дома;

1.1.4.2. опубликованную в сети «Интернет» на сайте Единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф> проектную декларацию;

1.1.4.3. заключенный между Застройщиком и Департаментом имущественно – земельных отношений г. Ростова-на-Дону Договор №37361 от 22.11.2017г. аренды земельного участка с кадастровым номером 61:44:0073012:2289, предоставленного для строительства (создания) Многоквартирного дома. Право аренды земельного участка находится в залоге у Публичного акционерного общества «Сбербанк России» (место нахождения 117997, г. Москва, ул. Вавилова, 19, ОГРН 1027700132195, генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 1481 от «11» августа 2015 года).

1.1.4.4. Строительство Многоквартирного дома, в том числе Объекта долевого строительства осуществляться на основании проектной документации, получившей положительное заключение экспертизы, с применением в отношении отделочных работ положений ТУ 41.20.10-001-68748856-2022 (320-СТО).

1.1.5. Правовым основанием заключения настоящего Договора является Федеральный закон №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».

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

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

1.1.8. Участник подтверждает, что:

- он ознакомлен с порядком расчетов по настоящему Договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

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

1	Корпус	8-12
2	Секция	1
3	Этаж	2
4	Условный номер квартиры	1
5	Номер на площадке	1
6	Кол-во комнат	1
7	Проектная площадь комнат, кв.м.	13,50
8	Кол-во (балконы/лоджии)	1
9	Проектная площадь холодных помещений с учетом понижающего коэффициента, кв.м.	1,10
10	Кол-во помещений вспомогательного использования	3
11	Площадь помещений вспомогательного использования, кв.м.	17,20

12 (7+9+11)	Суммарная проектная площадь (включая Холодные помещения с учетом понижающего коэффициента), кв.м.	31,80
13 (7+11)	Общая проектная площадь, кв.м. (без учета Холодных помещений), кв.м.	30,70

а также характеристики, указанные в Приложении №2 к настоящему Договору.

Площадь Холодных помещений указана с учетом понижающего коэффициента: для балконов - 0,3, для лоджий - 0,5.

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

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

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена настоящего Договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) **Объекта**) определяется как произведение Суммарной проектной площади Объекта (с учетом Холодных помещений) на стоимость одного кв.м. общей площади Объекта, равной **,00 руб. (рублей 00 копеек)**.

3.2. На момент подписания настоящего Договора цена Договора определяется как произведение Суммарной проектной площади Объекта (с учетом Холодных помещений), указанной в строке 12 Таблицы, и стоимости одного кв.м. площади Объекта, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, и составляет **,00 руб. (рублей 00 копеек)**.

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

Денежные средства Участника, уплаченные для строительства (создания) Объекта и общего имущества в Объекте и не израсходованные непосредственно на цели строительства Объекта и общего имущества в Многоквартирном доме, а также на целевое финансирование иных мероприятий, возврату Участнику не подлежат.

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

3.3.1. после проведения органами БТИ технической инвентаризации Объекта Стороны, исходя из Суммарной площади Объекта по данным обмеров БТИ, в случае изменения площади Объекта более чем на 0,11 квадратных метра, уточняют цену настоящего Договора и осуществляют дополнительные расчеты по результатам обмеров Объекта органами БТИ без необходимости дополнительного согласования Сторонами и составления Дополнительного соглашения к Договору.

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

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

Для уточнения цены настоящего Договора и осуществления дополнительных расчетов используются результаты обмеров Объекта органами БТИ, закрепленные в техническом плане на Многоквартирный дом, указанном в Разрешении на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, произведенные перед вводом Объекта в эксплуатацию и учитывающие параметры Объекта до начала отделочных работ.

3.4. Оплата Участником долевого строительства цены договора производится путем размещения денежных средств на специальном счете эскроу в порядке, предусмотренном ст. 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Оплата Участником долевого строительства цены договора производится путем перечисления денежных средств на специальный счет эскроу, который открывает уполномоченный банк (Эскроу-агент) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару), на следующих условиях:

- _____ оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств путем внесения на номинальный счет ООО «Домклик» в день подписания настоящего Договора.

Перечисление собственных денежных средств в счет оплаты Объекта осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Домклик» (ООО «Домклик»), ИНН 7736249247 по поручению участника долевого строительства после получения ООО «Домклик» информации от органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о проведенной государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве, в течение 2 (двух) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве, но не позднее **13 (тринадцати) рабочих дней** с даты подписания настоящего Договора на специальный счет эскроу, реквизиты которого указаны в п.3.4 настоящего Договора.

Датой исполнения обязательства Участника по оплате цены Договора, считается дата зачисления денежных средств на счет эскроу, указанный в п. 3.4. настоящего Договора.

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва, адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-555-55-50.

Депонент: _____.

Бенефициар: ООО «СЗ Левенцовка Парк».

Депонированная сумма: ,00 руб. (рублей 00 копеек).

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в соответствии с п.3.4. настоящего Договора.

Срок условного депонирования денежных средств: 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:

1) разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома,

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;

- перечисление депонированной суммы при возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы;

- расторжение Договора участия в долевом строительстве по соглашению сторон или в судебном порядке;

- односторонний отказ одной из сторон от исполнения Договора участия в долевом строительстве.

Процентная ставка по счетам эскроу: 0 % (ноль) процентов годовых.

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

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

4. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА

4.1. Застройщик обязан:

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

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником по настоящему Договору, в целях, предусмотренных статьей 18 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

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

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

4.1.6. Направить Участнику уведомление о необходимости проведения дополнительных расчетов по данным обмеров Объекта БТИ в порядке, предусмотренном п. 5.1.5. настоящего Договора.

4.1.7. Если Суммарная площадь Объекта по результатам обмеров БТИ будет меньше проектной площади Объекта, указанной в строке 12 Таблицы, более чем на 0,11 квадратных метра, Застройщик обязуется возратить Участнику стоимость излишней площади Объекта на основании письменного заявления Участника, путем перечисления денежных средств на счет, указанный Участником в таком заявлении, в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты подачи заявления.

4.1.8. Застройщик гарантирует, что:

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

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

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

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. По истечении двух месяцев после истечения срока, предусмотренного п. 5.1.2. настоящего Договора (срок предполагаемой передачи Объекта Участнику) - составить односторонний документ о передаче Объекта в случае одновременного наступления следующих событий:

- при уклонении Участника от принятия Объекта в предусмотренный п. 5.1.2. Договора срок или при отказе участника долевого строительства от принятия Объекта (за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ);

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

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

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

4.3. Осуществлять строительство иного многоквартирного жилого дома, не являющего предметом настоящего Договора при этом Земельный участок может быть разделен, выделен, объединен и/или перераспределен с образованием новых земельных участков.

5. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА УЧАСТНИКА

5.1. Участник обязан:

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

5.1.2. Принять Объект по Акту приема – передачи, подписываемому по форме Застройщика, в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных ст. 6 настоящего Договора, в том числе, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика уведомления, предусмотренного п. 4.1.5. настоящего Договора, совершить действия, предусмотренные п. 6.3. настоящего Договора.

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

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

5.1.5. Если Суммарная площадь Объекта по результатам обмеров БТИ будет больше проектной площади Объекта, указанной в строке 12 Таблицы, более чем на 0,11 квадратных метра, Участник обязуется оплатить стоимость дополнительной площади Объекта в течении 10 (десяти) рабочих дней с момента получения от Застройщика соответствующего уведомления, содержащего сведения об Общей площади Объекта, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Указанные уведомления направляются Застройщиком заказным письмом по адресу для корреспонденции Участника, указанному в Договоре, либо вручаются Участнику лично под расписку.

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

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

5.2. Участник вправе:

5.2.1. Потребовать от Застройщика либо безвозмездного устранения недостатков в течение 45 (сорока пяти) дней, либо соразмерного уменьшения цены договора, либо возмещения расходов на устранение недостатков, в каждом из следующих случаев:

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

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

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

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

- подписывается Участником лично;

- предъявляется Застройщику в письменном виде;

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

- должно содержать установленный Участником долевого строительства разумный срок устранения недостатков 45 (сорок пять) дней с даты получения данного требования Застройщиком.

При несоблюдении указанных выше условий требование считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником.

5.3. В соответствии с нормами действующего законодательства, Участник считается надлежащим образом уведомленным и дает свое согласие на перенос сроков выполнения работ по устройству верхнего покрытия внутриквартальных дорог и тротуаров, игровых и спортивных площадок, малых архитектурных форм, озеленению территории, которые Застройщик обязуется выполнить в ближайший благоприятный период, следующий за моментом ввода многоквартирного дома в эксплуатацию. Условия настоящего пункта не являются основанием для отказа в принятии Объекта в целом.

5.4. Участник считается надлежащим образом уведомленным и выражает свое согласие на раздел, выдел, объединение и/или перераспределение Земельного участка, в результате которого будут образованы новые земельные участки. Дополнительного согласия Участника на вышеуказанные действия не требуется.

6. УСЛОВИЯ, СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

6.1. Застройщик обязан передать, а Участник принять Объект **не позднее «30» июня 2027 г.**

6.1.1. Обязанность Застройщика передать Объект Участнику возникает только после исполнения Участником обязательств по оплате цены Договора, установленных ст. 3 настоящего Договора.

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

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

6.3. Участник обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения сообщения Застройщика, указанного в п. 4.1.5. настоящего Договора, предпринять все действия, необходимые для исполнения обязательств, предусмотренных п.п.5.1.5. настоящего Договора, а также подписать и предоставить Застройщику:

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

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

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

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

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

Со Стороны, не исполнившей своих обязательств по настоящему Договору или ненадлежащим образом исполнившей свои обязательства по настоящему Договору, не могут быть взысканы неустойки (штрафы, пени), проценты, не предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и настоящим Договором.

7.2. 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.

7.3. Застройщик не несет ответственности в случае не поступления денежных средств:

- на счет эскроу, указанный в п. 3.5. настоящего Договора, при исполнении Участником обязанности по оплате цены Договора,

- на расчетный счет Застройщика, указанный в ст. 11 настоящего Договора, при исполнении Участником обязательств, предусмотренных п. 5.1.5. настоящего Договора,

обусловленного ненадлежащим исполнением обязательств третьими лицами, осуществляющими расчеты.

7.4. Участник несет риски не поступления денежных средств:

- на счет эскроу, указанный в п. 3.5. настоящего Договора, при исполнении Участником обязанности по оплате цены Договора,

- на расчетный счет Застройщика, указанный в ст. 11 настоящего Договора, при исполнении Участником обязательств, предусмотренных п. 5.1.5. настоящего Договора,

в случае выбора Участником недобросовестной расчетно-кассовой, кредитной, банковской организации или платежной системы, либо недобросовестного платежного агента, осуществляющего деятельность по приему платежей физических лиц в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

7.5. Стороны пришли к соглашению, что в отношении любых денежных обязательств Сторон по Договору проценты на сумму долга за период пользования денежными средствами в соответствии со статьей 317.1. ГК РФ не начисляются.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

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

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется в соответствии с частью 5.1. статьи 7 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Гарантийный срок на результат производства отделочных работ на Объекте долевого строительства и входящих в состав такого Объекта долевого строительства элементов отделки составляет один год. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Участнику.

Результат производства отделочных работ на Объекте и входящих в состав такого Объекта элементов отделки должны соответствовать ТУ 41.20.10-001-68748856-2022 (320-СТО).

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

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

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

Последующая ипотека, иное обременение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Объекта могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

8.5. В случае расторжения настоящего договора по любым основаниям Эскроу-агент возвращает со счета эскроу денежные средства (и кредитные) Участнику долевого строительства (Заемщику Банка) путем их перечисления на счет Участника долевого строительства (Заемщика Банка), который он обязан указать в договоре счета эскроу в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств, с обязательным уведомлением Банка о возврате средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки.

При этом Банк должен быть обязательно уведомлен Участником долевого строительства о расторжении Договора независимо от основания расторжения Договора.

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

8.7. Участник долевого строительства подтверждает, что номер телефона и/или адрес электронной почты, указанные в ст.11 настоящего Договора, предоставлены им в том числе для получения кассового чека. Обязанность Застройщика по направлению кассового чека по вышеуказанному адресу электронной почты (либо номеру телефона) будет считаться исполненной надлежащим образом.

8.8. В случае изменения условий настоящего Договора подлежат изменению и условия Договора счета эскроу путем подписания между сторонами и Эскроу-агентом Дополнительного соглашения к Договору счета эскроу.

При этом Участник долевого строительства обязан подписать Дополнительное соглашение к Договору счета эскроу в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания с Застройщиком Дополнительного соглашения к настоящему Договору.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (частичное или полное) или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, в том числе: пожара, наводнения, землетрясения, войны, если эти обстоятельства непосредственно не позволяют исполнить Сторонам свои обязательства по настоящему Договору.

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

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

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

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

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

При невозможности разрешить спорный вопрос путем переговоров он подлежит разрешению в судебном порядке.

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

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

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

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

10.4. Участник выражает свое согласие на обработку Застройщиком его персональных данных, указанных в ст. 11 настоящего Договора, в том числе с использованием средств автоматизации, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, в целях исполнения Сторонами настоящего Договора

10.4.1. В перечень персональных данных Участника, на обработку которых дается согласие субъекта персональных данных, входят:

- фамилия, имя, отчество, дата рождения Участника;
- данные адреса места жительства и регистрации по месту жительства Участника;
- данные документа, удостоверяющего личность Участника;
- номер контактного телефона Участника;
- ИНН Участника;
- СНИЛС Участника;
- адрес электронной почты Участника (при наличии).

Участник выражает согласие на передачу его персональных данных лицу, которое будет осуществлять обработку персональных данных Участника по поручению Застройщика.

10.4.2. Для целей исполнения договорных обязательств Участник дает согласие Застройщику на передачу персональных данных Участника следующим организациям:

- в управляющую компанию;
- ПАО Сбербанк;
- органам государственной власти и компетентным организациям, в т.ч. Территориальное управление Росреестра, Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства», третьим лицам, осуществляющим обработку персональных данных участника по поручению Застройщика.

10.4.3. Срок действия согласия на обработку персональных данных составляет пять лет, с правом отзыва путем направления письменного уведомления в адрес Застройщика для корреспонденции, указанный в ст. 11 настоящего Договора.

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

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

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

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

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

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

Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.9. Настоящий Договор может быть заключен путем составления одного электронного документа, подписываемого Сторонами посредством квалифицированной электронной подписи.

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Участник:

_____ / _____ /

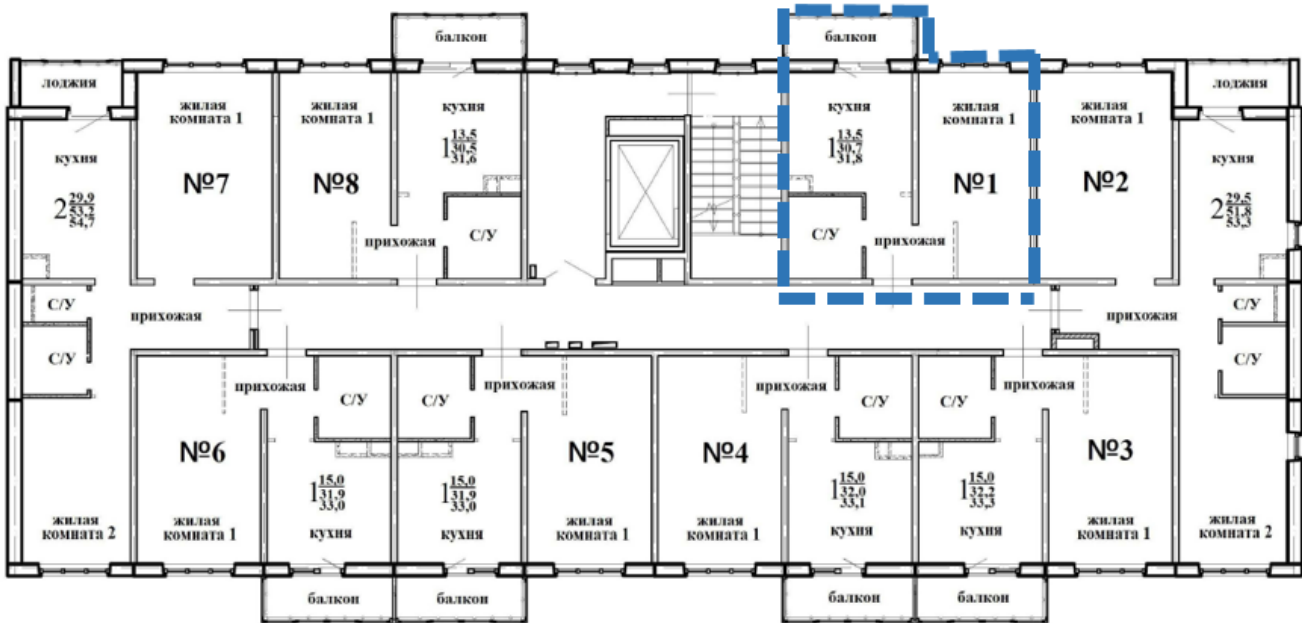
Застройщик:

г. Ростов-на-Дону

г.

План расположения квартиры в строящемся многоквартирном жилом доме по строительному адресу: **Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Советский район, жилой район «Левенцовский», микрорайон VIII, корпус 8-12**, имеющей следующие проектные характеристики: секция - 1, этаж - 2, условный номер квартиры - 1, номер на площадке - 1, кол-во комнат - 1, площадь комнат - **13,50 кв.м.**, кол-во холодных помещений (балконы/лоджии) - 1, площадь холодных помещений (балконы/лоджии) - **1,10 кв.м.**, кол-во помещений вспомогательного использования - 3, площадь помещений вспомогательного использования - **17,20 кв.м.**, суммарная проектная площадь (с учетом холодных помещений) - **31,80 кв.м.**

ПЛАН ПОЭТАЖНЫЙ С ВЫДЕЛЕННОЙ КВАРТИРОЙ
секция 1



Участник:

Застройщик:

Характеристики отделки 1, 2, 3-квартиры тип отделки –Стройвариант.

Характеристики отделки квартиры - Стройвариант

ПЕРЕГОРОДКИ: Межквартирные и межкомнатные перегородки, выполняемые из железобетонных панелей - устанавливаются в полном объеме по проекту планировочного решения квартиры.

Перегородки ванных и санузлов выполняемые из пазогребневых плит - устанавливаются в полном объеме по проекту планировочного решения квартиры.

Межкомнатные перегородки, вертикальные ограждения вентиляционных коробов и коммуникационных шахт, выполняемые из пазогребневых плит - выполняется трассировка из пазогребневых плит в один ряд.

ОКНА И ОСТЕКЛЕНИЕ: Выполняется монтаж окон и балконной двери из ПВХ-профиля. Устанавливаются отливы с наружной стороны окон. Устройство оконных откосов и подоконников выполняется собственником самостоятельно.

ДВЕРИ: Устанавливается входная дверь с врезным замком. Устройство дверных откосов и порогов выполняется собственником самостоятельно. Межкомнатные двери устанавливаются собственником самостоятельно.

Электрооборудование: Выполняется установка выключателя нагрузки, квартирного счетчика, в щите ЩЭУ, расположенном в межквартирном холле. Устанавливается щиток с автоматическим выключателем ввода в квартире (щиток устанавливается открыто в стене или в нише стены).

Водоснабжение и канализация: Выполняется монтаж разводящей сети хозяйственного водопровода до квартиры с установкой поквартирных водомерных счётчиков.

Вентиляция: Выполняется устройство вывода вытяжной вентиляции с естественным побуждением (от открытой створки окна).

Отопление: Выполняется монтаж разводящей сети системы отопления, установка и подключение приборов отопления, счётчиков тепловой энергии.

Кондиционирование: Оборудование для кондиционирования приобретается и устанавливается собственником самостоятельно (при необходимости). Собственнику необходимо согласовать место размещения внешнего блока на фасаде здания с управляющей компанией.

Контроль доступа, домофон: Выполняется установка системы охраны входа в подъезд с помощью домофона. Приобретение и подключение квартирного домофона выполняются собственником самостоятельно.

Лоджия/Балкон: Выполняется ограждение с остеклением.

Пол - без отделки.

Стены - без отделки.

Потолок - без отделки.

Жилая комната, коридор, КУХНЯ (кроме квартир-студий)

Пол - выполняется цементно-песчаная стяжка.

Стены - без отделки.

Потолок - без отделки.

Санузел/Ванная

Пол - выполняется гидроизоляционный слой, выполняется цементно-песчаная стяжка.

Стены - без отделки.

Потолок - без отделки.

Участник:

Застройщик:

График платежей

Участник долевого строительства обязуется выплатить стоимость Объекта долевого строительства в следующем порядке:

	Денежная сумма, подлежащая уплате (руб.)	Дата, до которой денежная сумма должна быть уплачена (включительно), но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора	Источник денежных средств (Собственные средства/ кредитные средства /бюджетная субсидия)
1.			
2.			
3.			
4.			
ИТОГО:			

Участник:

Застройщик: