

Договор № _____
участия в долевом строительстве

г. Ростов-на-Дону

«___» _____ 20__ г.

Акционерное общество «Вертол-Девелопмент», именуемое далее «Застройщик», адрес: 344038 г. Ростов-на-Дону, пер. Казахстанский, д. 19А, офис 1, зарегистрировано «25» мая 2004 г. Инспекцией МНС России по Железнодорожному району г. Ростова-на-Дону, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 61 № 002720542 от «25» мая 2004 г., ОГРН №1046162002952, ИНН 6162041178, в лице Генерального директора Хапаева Аскера Умаровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

гражданин Российской Федерации **ФИО**, «___» _____ года рождения, место рождения _____, паспорт гражданина РФ серии _____ № _____ выдан _____ «___» _____ г., код подразделения _____, зарегистрирована по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства» либо «Участник», с другой стороны, совместно именуются «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий договор (в дальнейшем именуемый также - «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) 22 - этажный многоквартирный жилой дом № 3 со встроено-пристроенной подземной автостоянкой – 3-й этап строительства «Многokвартирные жилые дома с объектами общественного назначения и подземными автостоянками» по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Нижегородская, 31 (далее по тексту Договора – «Жилой дом»), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома № 3 завершённого строительством, передать Объект долевого строительства, определённый в п. 2.1. настоящего Договора, Участнику долевого строительства, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства.

Общая площадь Жилого дома **23 512,71 м²**

Общее количество этажей **23**

Материал наружных стен Жилого дома **глиняный кирпич, вентилируемый навесной фасад (стальная подсистема, негорючий утеплитель, керамогранитная плитка)**

Материал поэтажных перекрытий **монолитный железобетон**

Класс энергоэффективности Жилого дома **класс «С»**

Класс сейсмостойкости Жилого дома **2 тип**

Месторасположение Жилого дома указано под порядковым номером 3 (три) в Приложении № 1, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.2. Строительство Жилого дома осуществляется на **земельном участке с кадастровым номером 61:44:0000000:154454, общей площадью 15 601 м²**.

Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельных участков от 17.07.2012 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № **61-61-01/086/2013-381 от 04.03.2013 г.**

Строительство Жилого дома осуществляется Застройщиком на основании **Разрешения на строительство № 61-310-857301-2015**, выданного Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону 05.08.2015 г. (корректировка от 15.05.2020г.)

1.3. Планируемый срок завершения строительно-монтажных и пусконаладочных работ – **III (третий) квартал 2020 года.**

1.4. На основании ст.10 Федерального закона № 218-ФЗ от 29.07.2017 «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 29.07.2017 N 218-ФЗ» в редакции от 25.12.2018г. Застройщик произвел отчисления в размере 1,2% от стоимости указанной в п.3.1. настоящего Договора в Государственный компенсационный ФОНД.

1.5. Застройщик гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора в отношении него отсутствуют:

1) вступившее в законную силу решение или определение арбитражного суда о ликвидации юридического лица - застройщика или о введении в отношении юридического лица - застройщика одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";

2) вступившее в законную силу решение арбитражного суда о приостановлении деятельности застройщика в качестве меры административного наказания, в том числе принятого по заявлению уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации;

3) принятое решение о ликвидации юридического лица - застройщика учредителями (участниками) или органом юридического лица, уполномоченным на то учредительным документом.

2. Определение Объекта долевого строительства

2.1. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящее в состав указанного Жилого дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства жилое помещение ___ - **комнатная квартира**, имеющая условный № ____, расположенная на ___-м этаже Жилого дома (далее по тексту – «Объект долевого строительства»). План Объекта долевого строительства, передаваемого Участнику долевого строительства, приведен в Приложение № 2, к настоящему Договору, которое являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.2. Основные параметры Объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией:

Площадь Объекта долевого строительства (без учёта остекленной лоджии): ___ м²;

Площадь остекленной лоджии (с учетом понижающего коэффициента 0,5): ___ м²;

Общая площадь Объекта долевого строительства (сумма площадей всех жилых, вспомогательных и иных помещений Объекта, с учетом площади остекленной лоджии с понижающим коэффициентом 0,5): ___ м².

2.3. Стороны договорились, что для целей определения цены настоящего Договора Общая площадь Объекта долевого строительства определяется как сумма площадей всех жилых, вспомогательных и иных помещений Объекта долевого строительства, в том числе площадь остекленной лоджии, подсчитываемых с коэффициентом 1,0 (один). Исходя из этого, для целей определения цены Договора, общая площадь Объекта долевого строительства составляет ___ м².

2.4. Площади помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства приведены в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.5. Общая площадь Объекта долевого строительства является ориентировочной. Фактическая общая площадь Объекта определяется после сдачи Здания в эксплуатацию и получения данных по результатам обмеров уполномоченного органа технической инвентаризации.

3. Цена Договора

3.1. Цена настоящего Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

Цена настоящего Договора (далее по тексту также – «Цена Договора») определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика и на момент подписания Договора составляет _____ (_____) **рублей**, в том числе:

- возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства – _____ (_____) рублей;

- оплата услуг Застройщика – _____ (_____) рублей.

3.2. Денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по Договору, подлежат использованию Застройщиком только в следующих целях:

1) строительство (создание) одного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит Объект долевого строительства, в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание);

2) строительство (создание) нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входит Объект долевого строительства, в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание) при условии, что строительство (создание) указанных многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в границах элемента планировочной структуры квартала, микрорайона, предусмотренного утвержденной документацией по планировке территории;

3) возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

4) возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий,

государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;

5) строительство, реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является Застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к таким сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией, или возмещение затрат на строительство, реконструкцию таких сетей инженерно-технического обеспечения;

б) внесение платы за подключение (технологическое присоединение) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения или возмещение затрат в связи с внесением указанной платы;

7) возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

8) возмещение затрат, связанных с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве.

3.3. Денежные средства Участника долевого строительства, уплаченные по Договору в счет оплаты услуг Застройщика, расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

3.4. Сумма фактических затрат на создание Объекта долевого строительства рассчитывается пропорционально доле общей площади Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику в соответствии с настоящим Договором, в общей площади объектов долевого строительства во всем Жилом доме в соответствии с проектной документацией.

3.5. Если сумма денежных средств, уплачиваемых Участником в счет возмещения затрат на строительство Объекта долевого строительства, превышает фактические затраты на строительство Объекта долевого строительства, передаваемого Участнику по настоящему Договору, то Застройщик вправе направить избыток таких денежных средств на возмещение затрат на строительство других объектов долевого строительства в том же Жилом доме, и подлежащих передаче другим участникам долевого строительства.

3.6. Если сумма денежных средств, уплачиваемых Участником одновременно в счет возмещения затрат на строительство Объекта долевого строительства, недостаточно для покрытия фактических затрат на строительство Объекта долевого строительства, передаваемого Участнику по настоящему Договору, то Застройщик вправе по своему усмотрению компенсировать их недостаток за счет избытка средств иных участников долевого строительства, также уплаченных в возмещение затрат на строительство передаваемых им соответствующих объектов долевого строительства в том же Жилом доме, либо компенсировать такой недостаток за свой счет.

3.7. Участник долевого строительства осуществляет оплату цены по настоящему Договору в сроки и порядке, указанные в Приложении № 4, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора

3.8. Оплата цены Договора осуществляется Участником долевого строительства путём перечисления денежных средств на расчётный счёт Застройщика.

Днём исполнения платежа признаётся день поступления денежных средств на расчётный счет Застройщика.

3.9. Цена настоящего Договора является окончательной и может быть изменена только в случае расхождения величины общей площади Объекта долевого строительства, приведённой в п. 2.3. настоящего Договора, и величины фактической общей площади Объекта долевого строительства, определённой в соответствии с п. 2.5. Договора более, чем на 1%.

3.9.1. В случае расхождения величины общей площади Объекта долевого строительства более, чем на 1%, Стороны обязуются произвести возврат либо доплату денежных средств, сумма которых определяется исходя из цены строительства одного квадратного метра, равной _____ (_____) рублей, в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня (даты) получения письменного уведомления заинтересованной Стороны.

3.9.2. При этом в процессе окончательных расчетов принимаются во внимание только обмеры, выполненные в рамках комплектации строительной готовности Объекта долевого строительства.

3.9.3. Уведомление заинтересованной Стороны может быть подано в течение одного месяца со дня (даты) ввода Жилого дома в эксплуатацию и получения данных обмера уполномоченного органа технической инвентаризации.

Применительно к условиям данного пункта настоящего Договора днем (датой) получения уведомления является день (дата) передачи экземпляра сообщения Участнику (или его законному представителю) лично, либо дата, указанная соответствующим отделением связи в уведомлении о вручении.

3.10. В случае проведения силами Участника перепланировок, возведения дополнительных стен, обшивки стен дополнительными тепло- и шумоизоляционными материалами, ведущих к уменьшению

площади Объекта долевого строительства по сравнению с площадью, указанной в п. 2.3. Договора, независимо от результатов обмеров, выполненных органами технической инвентаризации, возврат Участнику денежных средств не осуществляется.

3.11. При нарушении Участником условий, предусмотренных п. 3.9. настоящего Договора, Застройщик в одностороннем порядке отказывается от исполнения Договора, при этом Участнику возвращаются денежные средства в порядке п.5 ст. 9 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».

3.12. Мероприятия, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, в том числе оплата государственной пошлины, осуществляются за счет Участника долевого строительства.

3.13. Оплата цены Договора производится после государственной регистрации Договора путем внесения платежей в порядке и сроки, определенные в Приложении № 4 к настоящему Договору.

3.14. В случае не полной оплаты цены Договора Участником долевого строительства к моменту передачи Объекта долевого строительства, при регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) в пользу Застройщика, возникающий на основании закона в соответствии со ст. 488 и 489 Гражданского кодекса РФ. С момента государственной регистрации ипотеки Объект недвижимости считается находящимся в залоге Застройщика. Залогодержателем завершенного строительством объекта недвижимости является Застройщик, залогодателем – Участник долевого строительства.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Участник обязуется:

4.1.1. Оплатить Цену Договора в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

4.1.2. Обеспечить со своей стороны своевременную оплату государственной пошлины и подачу заявления о государственной регистрации настоящего Договора.

4.1.3. Осуществить доплату в случае, сроки и порядке, установленные в пункте 3.9. Договора.

4.1.4. Участник принимает на себя обязательство до подписания Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства и получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию не проводить в Объекте долевого строительства работы, влекущие любые отступления от проектной документации (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.), а также не осуществлять переустройство или перепланировку без письменного разрешения Застройщика.

Участник принимает на себя обязательство не проводить в Объекте долевого строительства и в самом Жилом доме работы, которые затрагивают фасад Жилого дома и его элементы (в том числе любое остекление лоджий и балконов, установка снаружи Жилого дома любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада Жилого дома), без письменного разрешения Застройщика.

4.1.5. Участник принимает на себя обязательство после получения от Застройщика письменного сообщения о завершении строительства (создания) Жилого дома, о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, прибыть для принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня (даты) получения сообщения.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства (или его законному представителю) лично под расписку.

Применительно к условиям данного пункта настоящего Договора днем (датой) получения сообщения является день (дата) передачи экземпляра сообщения Участнику (или его законному представителю) лично, либо дата, указанная соответствующим отделением связи в уведомлении о вручении.

4.1.6. Участник долевого строительства обязуется оплачивать коммунальные платежи и иные эксплуатационные расходы за Объект долевого строительства со дня (даты) ввода Жилого дома в эксплуатацию и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, подписать договор с

Управляющей компанией или вступить в члены ТСЖ, образованного для совместного управления и обеспечения эксплуатации Жилого дома, в течение 15(пятнадцати) календарных дней со дня получения соответствующего уведомления от такой организации.

4.1.7. С целью обеспечения бесперебойного теплоснабжения, энергоснабжения и водоснабжения Жилого дома с момента ввода его в эксплуатацию и до момента заключения соответствующих договоров с Управляющей компанией или ТСЖ, Стороны договорились, что Застройщик не расторгает договоры с ресурсоснабжающими организациями до указанного момента.

Участник полностью возмещает Застройщику все понесенные в связи с этим расходы на обеспечение Жилого дома теплоснабжением, электроэнергией и водой по тарифам, установленным для промышленных потребителей, в соответствии с договорами Застройщика на период строительства с ресурсоснабжающими организациями.

Участник в течение 10 дней с момента получения уведомления и счета на оплату производит перечисление компенсации расходов Застройщику на его расчетный счет, либо, при наличии соответствующего решения Участников, платежи могут осуществляться созданной Управляющей компании или ТСЖ.

4.1.8. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

4.1.9. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента оплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче.

4.1.10. Участник долевого строительства обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства подать в регистрирующий орган заявление о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника с момента регистрации этого права в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Участник собственными силами и за счет собственных средств осуществляет действия, необходимые для регистрации его права собственности на Объект долевого строительства.

4.1.11. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства после передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

4.1.12. В случае не полной оплаты цены Договора Участником долевого строительства к моменту передачи Объекта долевого строительства, Участник принимает на себя обязательство при обращении в регистрирующий орган подать заявление совместно с Застройщиком о государственной регистрации ипотеки в силу закона в пользу Застройщика.

4.2. Застройщик обязуется:

4.2.1. Обеспечить со своей стороны своевременную подачу заявления о государственной регистрации настоящего Договора и своевременно оплатить соответствующие расходы по государственной регистрации настоящего Договора.

4.2.2. Выполнять функции Заказчика-Застройщика по организации и проведению комплекса мероприятий по правовому, техническому, организационному и финансовому обеспечению проектирования и строительства (создания) Жилого дома.

4.2.3. Получить в установленном порядке разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию и в установленном законом порядке уведомить Участника о необходимости прибыть для принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Применительно к условиям данного пункта настоящего Договора днем (датой) получения сообщения является день (дата) передачи экземпляра сообщения Участнику (или его законному представителю) лично, либо дата, указанная соответствующим отделением связи в уведомлении о вручении.

4.2.4. **Передать Объект долевого строительства Участнику в срок до 31 декабря 2020 г., при условии выполнения Участником следующих обязательств:**

- полной оплаты цены Договора в порядке и сроки, установленные настоящим Договором;
- полной оплаты пеней и штрафа, установленных в пунктах 5.1.-5.3. настоящего Договора;
- полной оплаты сумм, рассчитанных в соответствии с требованиями пункта 3.9. настоящего Договора.

Обязательство по передаче Участнику Объекта долевого строительства может быть исполнено Застройщиком досрочно.

4.2.5. Передать Участнику Объект долевого строительства в степени строительной готовности, установленной в Приложении № 3 к настоящему Договору. Работы по доведению Объекта долевого строительства до полной готовности выполняются Участником собственными силами и за счет собственных средств.

При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее – «Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства»).

4.2.6. По требованию Участника представить ему для ознакомления: разрешение на строительство Жилого дома, технико-экономическое обоснование проекта строительства жилого дома, заключение государственной экспертизы проектной документации, проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения, документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок.

4.2.7. Осуществить возврат денежных средств в случае, сроки и порядке, установленные в п. 3.9. настоящего Договора.

4.2.8. В случае, если строительство Жилого дома не может быть завершено в срок, указанный в Договоре, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора.

4.2.9. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5. Ответственность Сторон

5.1. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п.4.1.4. настоящего Договора, Участник оплачивает Застройщику цену проведенных последним восстановительных работ и уплачивает штраф в размере 50% (пятидесяти процентов) от цены этих работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования Застройщика. При этом согласие Участника на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

5.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник 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.

Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем трех месяцев, является основанием для предъявления Застройщиком требования о расторжении Договора в судебном порядке.

5.4. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику - физическому лицу неустойку (пени) в размере одной стопятидесятой, а Участнику – юридическому лицу – в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от цены Договора за каждый день просрочки.

5.5. При уклонении Участника от приема Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства по истечении срока, установленного п.4.1.6. Договора, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому Договору.

5.6. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п.4.1.11. настоящего Договора, Участник обязан в досудебном порядке возместить Застройщику все понесённые расходы по уплате налога на земельный участок площадью 15 601 м², кадастровый (или условный) номер: 61:44:000000:154454, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Нижегородская, 31, пропорционально площади Объекта долевого строительства, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования Застройщика.

За неисполнение данного требования Участник уплачивает Застройщику пени в размере 0,1 % от суммы уплаченного земельного налога за каждый день просрочки.

5.6.1. В случае нарушения Участником обязательств и сроков, предусмотренных п. 4.1.7. настоящего Договора, Участник обязан в досудебном порядке уплатить Застройщику пени в размере 0,1 % от неоплаченной суммы за каждый день просрочки.

5.7. Освобождение от ответственности в связи с действием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор):

5.7.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, при конкретных условиях конкретного периода времени.

5.7.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли следующее: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

При этом срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали указанные обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

5.7.3. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 2 месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

5.7.4. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 дней со дня прекращения таких обстоятельств в письменной форме известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора.

6. Гарантии качества

6.1. Застройщик обязуется осуществлять строительство Жилого дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, в установленные Договором сроки, обеспечить ввод Здания в эксплуатацию и получение Участником долевого строительства в собственность Объекта долевого строительства, отвечающего характеристикам (степени строительной готовности), указанным в Приложении № 3, к настоящему Договору.

6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Участнику Объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, что недостатки выявлены в течение гарантийного срока.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

6.3. 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.

7. Срок действия и порядок изменения, расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" порядке, вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств.

7.2. Односторонний отказ от исполнения настоящего Договора, а также его изменение или расторжение осуществляется по основаниям и в порядке, предусмотренным законодательством Российской Федерации. При этом все изменения Договора оформляются путем подписания Сторонами дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

7.3. Все дополнения, изменения, согласования и договорённости Сторон, вытекающие из условий настоящего Договора или в связи с ним, определяются в оформленных письменно и подписанных надлежаще уполномоченными представителями Сторон дополнительных соглашениях к настоящему Договору, являющихся неотъемлемой его частью. Письменное предложение по внесению изменений и дополнений в настоящий Договор рассматривается Стороной – получателем в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения такого предложения от другой Стороны.

Все изменения и соглашения к настоящему Договору вступают в силу с момента государственной регистрации.

Изменение настоящего Договора в одностороннем порядке не допускается, кроме случаев, прямо предусмотренных законодательством РФ либо настоящим Договором.

7.4. Все исправления по тексту настоящего Договора имеют юридическую силу только при взаимном их удостоверении надлежаще уполномоченными представителями Сторон в каждом отдельном случае.

7.5. Стороны согласились с тем, что понятия и сокращения, смысл и значение которых определены настоящим Договором или дополнительным соглашением либо приложением к нему, могут быть использованы в тексте документа, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора, или иного документа (письма, уведомления и т.д.), возникающего в процессе исполнения Сторонами условий настоящего Договора, в том же смысле и значении, в каком они использованы в тексте настоящего Договора или дополнительного соглашения либо приложения к нему, без определения их смысла и значения непосредственно в указанных документах.

7.6. В случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

8. Прочие условия

8.1. Информация о проекте строительства (проектная декларация) размещена 21.11.2016 г. в сети Интернет: <http://www.vertoldevelopment.ru/>

8.2. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого участия до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик, а с момента подписания Сторонами Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства – Участник долевого строительства.

8.3. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору входят в состав наследственного имущества, и переходят к наследникам Участника долевого строительства в установленном законом порядке.

8.4. Убытки, возникшие в результате проведения Застройщиком комплекса мероприятий по правовому, техническому, организационному и финансовому обеспечению строительства (создания) Жилого дома, несет Застройщик, в том числе и путем завершения строительства Жилого дома за счет собственных средств.

Если после завершения строительства и ввода Жилого дома в эксплуатацию выявляется избыток между средствами, переданными для возмещения затрат на строительство и фактическими затратами на строительство, то указанная разница считается экономией Застройщика (внебюджетным доходом).

8.5. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства находится в залоге земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, на котором осуществляется строительство Жилого дома, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства.

8.5.1 Участник дает Застройщику свое согласие на раздел земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, площадью: 15 601 м², кадастровый (или условный) номер

61:44:0000000:154454, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Нижегородская, 31, с переносом обременения ипотеки в силу закона, возникшей на основании ст. 13 ФЗ № 214-«Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», на земельный участок, на котором осуществляется строительство Жилого дома в составе которого находится Объект долевого строительства по настоящему Договору.

8.6. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается с согласия Застройщика в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

8.7. При намерении Участника долевого строительства совершить уступку прав требования по настоящему Договору, он составляет в письменной произвольной форме заявление на имя Застройщика с просьбой дать согласие на совершение такой уступки.

После получения вышеуказанного заявления от Участника Застройщик проводит проверку состояния исполнения Участником обязательств по настоящему Договору, а также работу по сверке платежей, осуществленных Участником по настоящему Договору, и подготовку иных необходимых документов.

8.8. По результатам проведенной работы Застройщик составляет Справку об исполнении обязательства по оплате Договора участия в долевом строительстве.

8.9. Споры, возникшие между Сторонами, решаются Сторонами путем переговоров. При не достижении согласия спор передается на разрешение в суд согласно законодательству РФ по месту нахождения Застройщика.

8.10. Во всем, что не урегулировано настоящим Договором, стороны руководствуются законодательством РФ.

8.11. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр Участнику, один экземпляр Застройщику и третий экземпляр - для регистрирующего органа.

Застройщик:

АО «Вертол-Девелопмент»
344038 г. Ростов-на-Дону,
пер. Казахстанский, д. 19А, офис 1
ИНН/КПП 6162041178/616101001
ОГРН 1046162002952
р/с 40702810152090021617
в ПАО «Сбербанк России»
г. Ростов-на-Дону
к/с 30101810600000000602
БИК 046015602

Участник долевого строительства:

гражданин Российской Федерации **ФИО**,
«__» _____ года рождения, место рождения
_____, паспорт гражданина РФ серии
_____ № _____ выдан _____
«__» _____ г., код подразделения _____,
зарегистрирована по адресу:

Генеральный директор

_____ **А.У. Хапаев**
М.П.

Участник долевого строительства

_____ **ФИО**