

ДОГОВОР № ---/2018 УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Город Ростов-на-Дону

«05» апреля 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «АльфаСтройИнвест», зарегистрировано Инспекцией Федеральной налоговой службы №4 по г.Краснодару. ОГРН 1142311000039, ИНН 2311166771, КПП 231101001, место нахождения: 350000, РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Гимназическая, д. 79, оф.1, в лице Директора **Исраилова Вячеслава Львовича**, действующего на основании Устава, в лице представителя **Александрьяна Тиграна Валеревича**, 14.01.1979 г.р., место рождения: г.Ростов-на-Дону, паспорт: 6003 976173, выдан ОВД Пролетарского района гор. Ростова-на-Дону 05 июля 2003 года, код подразделения 612-071, зарегистрирован: г.Роств-на-Дону, ул. 12-я Линия дом, 35, действующий на основании доверенности удостоверенной Матякиным Александром Евгеньевичем, нотариусом Краснодарского нотариального округа, зарегистрировано в реестре: № 23/-137-н/23-2018-1-853 от 28.02.2018г., именуемое в дальнейшем «**Застройщик**» с одной стороны, и Гражданин Российской Федерации **Иванов Иван Иванович**, 01 января 1 года рождения, место рождения: гор. Ростов-на-Дону, паспорт гражданина РФ: серия 0000 № 00000, выдан Отделом УФМС России по Ростовской обл. города Ростова-на-Дону 01.01. 1 г, к/п: 000-000, зарегистрирована по адресу: г.Ростов-на-Дону, ул. Любая, 1, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, при совместном наименовании «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Земельный участок - земельный участок общей площадью 20249 кв.м., кадастровый номер: 61:44:0082702:18, расположенный по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, район Октябрьский, ул. Нансена, 83, категория земель: Земли населенных пунктов - многоквартирные жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными объектами торговли, общественного назначения и (или) культурного, бытового обслуживания (для территорий не входящих в границы территорий садовых товариществ), принадлежащий Застройщику на основании Договора аренды, от «22» ноября 2017 г.

1.2. Жилой дом – многоэтажный жилой дом, со встроенно-пристроенными помещениями – 1 этап строительства, строящийся с привлечением денежных средств «Участника долевого строительства» по строительному адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, район Октябрьский, ул. Нансена, 83, (почтовый адрес уточняется по окончании строительства).

1.3. Объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, общее имущество в Жилом доме, подлежащие передаче «Участнику долевого строительства» после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящие в состав указанного Жилого дома, создаваемое также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

1.4. Общее имущество - помещения в данном доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на земельном участке в соответствии с проектной документацией и т.д. в соответствии с действующим законодательством.

1.5. «Застройщик» – юридическое лицо, имеющее на праве аренды с правом арендатора на выкуп земельного участка и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом земельном участке Жилого дома на основании полученного Разрешения на строительство.

1.6. Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.

1.7. Разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.8. Проектная общая площадь объекта – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий, балконов и террас - 0,5. Определенная настоящим пунктом Проектная общая площадь объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с общей площадью Объекта, указанной в документах органов, осуществляющих техническую инвентаризацию Объекта.

1.9. Фактическая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон – сумма площадей всех частей помещения, определенная по результатам обмеров, произведенных по заказу Застройщика уполномоченными органами технической инвентаризации г. Ростова-на-Дону, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий, для балконов и террас - 0,5. Определенная настоящим пунктом фактическая общая площадь объекта применяется сторонами исключительно в случае расчета цены договора и может не совпадать с общей площадью Объекта указанного в Техническом паспорте Объекта.

2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от «30» декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон о долевом участии»).

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Управление Росреестра) Российской Федерации по Ростовской области и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.3. В соответствии со ст. 3 Закона о долевом участии правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника являются:

* Полученное «Застройщиком» в установленном порядке Разрешение на строительство № 61-310-915701-2017 от «11» декабря 2017 г. выдано Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону, сроком действия до 30 сентября 2021 года.

Правоустанавливающие документы на земельный участок:

* Договор аренды от «22» ноября 2017 г.

2.4. Проектная декларация, опубликованная на сайте: <http://alfastroinvest.com/>

2.5. Получено заключение от Региональной службы государственного строительного надзора Ростовской области о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ, № 25 от 30.03.2018г.

2.6. Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник ознакомился с содержанием документов, указанных в разделе 2 настоящего Договора.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Основные характеристики многоквартирного жилого дома:

Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями, по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, район Октябрьский, ул. Нансена, 83 – 1 этап строительства. В состав первого этапа строительства входят:

- одна секция 25-ти этажного жилого дома Литер 1, корпус 1 со встроенными помещениями. Количество квартир - 331. Общая площадь 16739,10 кв.м., Объем 54915,00 куб.м., Площадь застройки 654,20 кв.м. на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0082702:18;
- двухсекционный 25-ти этажный жилой дом Литер 1, корпус 2 со встроенными помещениями ДОО. Количество секций -2. Количество квартир - 632. Общая площадь 32528,40 кв.м., площадь ДОО- 1066,10 кв.м. Объем 111575,70 куб.м., Площадь застройки 1493,00 кв.м. на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0082702:18;
- Встроенно-пристроенные помещения Литер 1 корпус 3 Общая площадь 2490,30 кв.м., Объем 16548,00 куб.м., Площадь застройки 1596,90 кв.м. на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0082702:18.

Конструктивная система жилых домов – перекрестно-стеновая с несущими стенами. Жилой дом запроектирован с перекрытиями, внутренними стенами из монолитного железобетона и многослойными ненесущими наружными стенами из пенобетонных блоков (ГОСТ 21520-89) J=600кг/м³, утеплителем из минераловатных плит б=70мм и облицовкой керамогранитными плитками по системе вентфасада. Перегородки: в санузлах – из бетонных блоков, б=90мм; межквартирные – из пенобетонных (ГОСТ 21520-89) блоков, б=200мм; межкомнатные – из бетонных блоков, б=90мм; в тех помещениях – кирпичные, б=120мм. Каждая блок-секция оборудована тремя лифтами (грузоподъемностью 400кг и 630кг) со скоростью 1,6 м/с. Лестницы – монолитные железобетонные, толщина маршей и междуэтажных площадок 180мм. Кровля плоская традиционная с теплоизоляцией из плит «Пеноплекс Кровля» или аналог. Класс энергоэффективности – «В» - высокий, сейсмостойкость – 6 баллов.

Основные характеристики Объекта долевого строительства (далее – «Объект»), подлежащего передаче Участнику долевого строительства:

Назначение	жилое
Литер	1
Корпус	1
Секция	1 (в осях Б1/1-Д1/1, 4 1/1- 3 1/1)
Этаж	1
Номер помещения	1
Площадь Объекта согласно проекту без учета площади балконов и лоджий (кв.м.)	33,7
Количество комнат	1
Площадь жилых комнат	15,2
Площадь лоджий (балкона) согласно проекту: фактическая/с понижающим коэффициентом лоджии – 0,5 (балкон – 0,3) (кв.м.)	2,2(1,1)
Площадь Объекта согласно проекту с понижающим коэффициентом лоджии – 0,5 (балкон – 0,3) (кв.м.)	34,8
Окончательная площадь Объекта определяется после ввода дома в эксплуатацию по данным технической инвентаризации и указывается в акте приема-передачи	

Виды работ, выполняемых застройщиком на Объекте:

- плиты покрытия и перекрытия – монолитные железобетонные
- установка входной металлической двери
- установка окон и балконных дверей из ПВХ, с отливом, без подоконников, без обустройства откосов
- монтаж межкомнатных перегородок из бетонных блоков
- монтаж системы вентиляции (без вентиляционных решеток)
- монтаж разводки отопления с установкой радиаторов
- монтаж системы водоснабжения и канализации: стояки с точкой подключения (без внутриквартирной разводки)
- монтаж системы электроснабжения: прокладка электропроводов от этажного электрощита до входа в квартиру

Местоположение и план Объекта указаны на поэтажном плане Многоквартирного жилого дома, 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 Многоквартирного жилого дома, в составе которого находится Объект.

3.2. Право собственности «Участника долевого строительства» на Квартиру возникает с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

3.3. В обеспечение исполнения обязательств «Застройщика» (залогодателя) в соответствии с п. 1 ст. 13 Закона о долевом участии с момента государственной регистрации договора о долевом участии Земельный участок будет считаться находящимся в залоге у участников долевого строительства (залогодержателей).

3.4. «Застройщик» гарантирует «Участникам долевого строительства», что на дату заключения настоящего Договора права на Объект долевого строительства никому не переданы, не заложены, предметом судебного спора не являются.

3.5. Согласно действующему законодательству, «Застройщик» осуществляет обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд долевого строительства в отношении многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимого имущества.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора составляет **1 566 000 (Один миллион пятьсот шестьдесят шесть тысяч) рублей**, НДС не облагается. Участник долевого строительства обязуется принять в собственность Объект долевого строительства и произвести полную оплату цены Договора в соответствии с условиями настоящего договора. Стоимость квадратного метра квартиры устанавливается в размере **45 000 (сорок пять тысяч) рублей**.

4.2. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства, в размере, указанном в пункте 4.1 Договора, на расчетный счет «Застройщика», либо вносит их в кассу «Застройщика» в следующих размерах и в следующем порядке:

- Сумма в размере **1 566 000 (один миллион пятьсот шестьдесят шесть тысяч) рублей 00 копеек** оплачивается «Участником долевого строительства» за счет собственных средств в течение 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

При невнесении финансовых средств в установленный срок, следующей датой внесения финансовых средств, считается 3 (третий) день от установленной даты платежа. В случае трехкратного нарушения срока внесения финансовых средств, «Застройщик» имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор и в течении 10-ти рабочих дней возвратить «Участнику долевого строительства» фактически внесенные финансовые средства. Если в указанный срок «Участник долевого строительства» не обратится к «Застройщику» за получением финансовых средств, уплаченных «Участником долевого строительства» в счет цены договора, «Застройщик» не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, зачисляет возвращаемые финансовые средства в депозит нотариуса, о чем письменно уведомляет «Участника долевого строительства».

4.3. Сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Жилого дома включает сумму денежных средств, направленных на:

- строительство (создание) Жилого дома в соответствии с проектной документацией и или возмещение затрат на его строительство (создание);
- возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, прав на земельный участок;
- уплата арендной платы за земельный участок, на котором осуществляется строительство;
- платежи, связанные с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве;
- на оплату налоговых платежей за земельный участок;
- благоустройство территории, отведенной под строительство объекта;
- уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд;
- возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Жилого дома, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным.

- строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения;
- возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (технологическое присоединение) Жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения;
- возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории.
- возмещение затрат застройщика в соответствии со сметой расходов.
- Оплата иных расходов, в том числе расходов на рекламу, коммунальные услуги, услуги связи, затрат связанных с арендой нежилого помещения.
- Иными затратами «Застройщика» необходимыми для создания и ввода в эксплуатацию «Объекта».
- На выплату Застройщику вознаграждения за оказание услуг Застройщика, функций заказчика в размере 10% от общей суммы по договору, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства (создания) объекта долевого строительства;
- **Содержание службы Заказчика Застройщика не осуществляется за счет средств оплаченных участниками долевого строительства.**

4.4. Полученная по окончании строительства экономия остается в распоряжении Застройщика и является его вознаграждением за услуги Застройщика. Экономия определяется Застройщиком по факту передачи Объекта Участнику по Передаточному акту как разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта.

4.5. Общая площадь Квартиры, определенная п. 3.1 настоящего Договора, является расчетной и указана согласно проекту. После окончания строительства и ввода Дома в эксплуатацию общая площадь Квартиры, подлежащей передаче в собственность, уточняется в соответствии с экспликацией с учетом балконов и лоджий, выданной на основании данных фактического обмера Филиалами ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Ростовской области. При отклонениях технических данных квартиры, в том числе площади, по сравнению с проектными данными в пределах допуска до 0,5 кв. м, условия настоящего Договора в части суммы оплаты долевого участия в строительстве дома не изменяются и пересмотру не подлежат. Указанные отклонения технических данных квартиры Стороны рассматривают как нормально допустимые, с учетом проведения работ по установке межкомнатных перегородок и применения определенных отделочных материалов при проведении работ, и не связанные с нарушением качества работ, определенного договором, требованиями технических регламентов, проектной документацией и градостроительными регламентами.

* В случае расхождения площади квартиры на величину более до 0,5 кв. м в сторону увеличения «Участник долевого строительства» обязан оплатить разницу в площади между инвестируемой площадью квартиры и фактической исходя из стоимости квадратного метра установленной в п. 4.1 настоящего договора, в течении 10 дней с момента получения уведомления от «Застройщика» о готовности объекта долевого строительства к передаче.

* В случае расхождения площади квартиры на величину более до 0,5 кв. м в сторону уменьшения Застройщик обязан возратить «Участнику долевого строительства» разницу в площади между инвестируемой площадью квартиры и фактической исходя из стоимости квадратного метра установленной в п. 4.1 настоящего договора, в течении 10 дней с момента подписания акта приема-передачи квартиры

* Денежная сумма уплаченная «Участником долевого строительства» или возвращенная ему «Застройщиком», в соответствии с указанным пунктом договора входит в цену настоящего договора.

4.6. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата за жилое помещение» условный номер кв. № 1 Литер 1 Корпус 1, по договору участия в долевом строительстве № ---/2018 от 05 апреля 2018 г., НДС не облагается»

4.7. Застройщик передаёт «Участнику долевого строительства» помещение, только после полного расчёта.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1. «Застройщик» обязуется ввести в эксплуатацию «Объект» в 1-ом полугодии 2021 года.

5.2. Срок передачи квартиры «Участнику долевого строительства» – в течение 120 дней после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома в соответствии с п. 3 ст. 8 Закона о долевом участии.

«Застройщик» вправе ввести «Объект» в эксплуатацию и передать Квартиру «Участнику долевого строительства» в более ранний срок.

Срок строительства и получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию может быть изменен в случае внесения изменений в проектную документацию и проектную декларацию.

5.3. Передача Объекта «Застройщиком» и принятие его «Участниками долевого строительства» осуществляется по передаточному акту (далее – «Передаточный акт»), подписываемому обеими Сторонами. При этом в Передаточном акте указывается общая площадь Объекта, определенная органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, и указанная в техническом паспорте без учета площади лоджий, балконов и террас.

5.4. «Застройщик» уведомляет «Участника долевого строительства» о завершении строительства Жилого дома и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия «Участником долевого строительства» по Передаточному акту Объекта и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения или телеграммой с уведомлением о вручении либо вручается Участнику лично под расписку, по адресу «Участника долевого строительства», указанному в п. 11.3 настоящего Договора. При изменении адреса «Участника долевого строительства», последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом «Застройщика». Все негативные последствия не уведомления «Застройщика» об изменении адреса несет Участник.

5.5. «Участник долевого строительства» обязуется в срок передачи Объекта, установленный «Застройщиком» в соответствии с п. 5.1 Договора, либо по устному согласованию с Застройщиком в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления «Застройщика» (п. 5.3. настоящего договора) прибыть в офис «Застройщика» для принятия Объекта и подписания передаточного акта. Если у «Участника долевого строительства» имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, «Участник долевого строительства» в течение 3 (Трех) рабочих дней обязуется представить «Застройщику» письменный мотивированный отказ от подписания Передаточного акта.

5.6. При уклонении либо при отказе «Участника долевого строительства» от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в п. 5.5 настоящего 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. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к «Участнику долевого строительства» со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если «Застройщик» обладает сведениями о получении «Участником долевого строительства» сообщения, либо оператор почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе «Участника долевого строительства» от его получения, или в связи с отсутствием «Участника долевого строительства» по указанному им почтовому адресу.

5.7. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.5 настоящего Договора, «Участник долевого строительства» оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта энергоресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения пятидневного срока, предназначенного для подписания Передаточного акта, и до момента составления «Застройщиком» одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

5.8. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок «Застройщик» не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить «Участнику долевого строительства» соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи «Застройщиком» объекта долевого строительства «Участнику долевого строительства» осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ.

5.9. С момента подписания Передаточного акта все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта несет «Участник долевого строительства».

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное «Застройщиком» в установленном законом порядке.

6.2. «Застройщик» обязан передать «Участнику долевого строительства» Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации.

6.3. Гарантийный срок на Объект составляет 5 (пять) лет с момента получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого «Участнику долевого строительства» Объекта долевого строительства, устанавливается сроком на 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта и подписании Передаточного акта, должны устраняться «Застройщиком» безвозмездно самостоятельно или с привлечением третьих лиц после письменного уведомления его «Участником долевого строительства» о недостатках.

«Застройщик» не несет ответственности за недостатки (дефекты) «Объекта» и оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет что они произошли вследствие их нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, произведенного самим «Участником долевого строительства» или привлеченными им третьими лицами, либо обслуживающей организацией.

6.4. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства «Застройщика» не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте самим «Участником долевого строительства» или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за нарушений «Участником долевого строительства» эксплуатации Объекта и Жилого дома в целом.

6.5. «Застройщик» не несет ответственность за недостатки (дефекты) Жилого дома, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие его нормального износа и/или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим «Участником долевого строительства» или привлеченными им третьими лицами.

6.6. При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта, за которые отвечает «Застройщик», «Участник долевого строительства» вправе требовать их безвозмездного устранения «Застройщиком» в разумный срок.

7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Обязанности «Участника долевого строительства»:

7.1.1. Оплатить «Застройщику» Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных пунктом 4 настоящего Договора.

7.1.2. С момента получения «Застройщиком» Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект путем подписания Передаточного акта.

7.1.3. «Участник долевого строительства» несет в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией договора долевого участия и права собственности на «Квартиру», получаемую в результате финансирования строительства «Объекта», в государственном органе регистрации прав. «Участник долевого строительства», в течении 3-х рабочих дней, с момента подписания настоящего договора долевого строительства, обязуется предоставить представителю «Застройщика» заверенное нотариусом согласие супруги или супруга на заключение договора долевого строительства, а в случае расторжения брака предоставить заверенное нотариусом свидетельство о расторжении брака. Так же, «Участник долевого строительства» обязуется предоставить заверенную нотариусом доверенность на представителя «Застройщика», необходимую для регистрации договора долевого участия в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

7.1.4. С момента передачи жилого дома, в котором расположена указанная в п. 3.1 настоящего Договора «Квартира», в управление и /или на баланс эксплуатирующей организации (подписания итоговой справки) обязуется нести расходы по их эксплуатации на основании действующих расценок; подписать с организацией, принявшей дом на баланс или во временное управление, соглашение о долевом участии в содержании и ремонте общедолевой собственности, техническом обслуживании дома и придомовой территории. После сдачи Объекта в эксплуатацию, до момента оформления права собственности на «Квартиру», указанную в п. 3.1 настоящего Договора, обязуется осуществлять предварительную (за календарный квартал) оплату расходов по техническому обслуживанию дома, эксплуатационные и коммунальные услуги исходя из среднеобластных расчетных ставок на расчетный счет жилищной организации, принявшей дом на баланс или во временное управление. Устранение «Застройщиком» замечаний, недостатков по заявлению «Участника долевого строительства» не снимает с последнего обязанностей по оплате за использованные коммунальные услуги и расходы по эксплуатации управляющей компании за «Квартиру».

7.1.5. Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором «Застройщиком» формы управления многоквартирным домом и эксплуатирующей организации для приемки и эксплуатации Жилого дома. «Участник долевого строительства» выражает согласие на заключение в будущем договора на управление и эксплуатацию дома с организацией, предложенной «Застройщиком».

7.1.6. После приемки Объекта по Передаточному акту своими силами и за свой счет в течение 3 (трех) месяцев зарегистрировать право собственности на Объект. Одновременно с возникновением права собственности на Объект у «Участника долевого строительства» возникает право на долю в Общем имуществе. Услуги по оформлению права собственности «Участника долевого строительства» на Объект, в том числе по содействию в государственной регистрации настоящего Договора и права собственности «Участника долевого строительства» могут быть оказаны «Участнику долевого строительства» на основании отдельного договора с «Застройщиком» или на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным «Застройщиком».

7.1.7. Обязательства «Участника долевого строительства» по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с п. 4 настоящего Договора, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и подписания Сторонами Передаточного акта. «Участник долевого строительства» после получения «Квартиры» по акту приема-передачи, самостоятельно определяет её целевое использование (как для личных, семейных, домашних нужд либо для осуществления предпринимательской либо иной коммерческой деятельности).

7.1.8. «Участник долевого строительства» не вправе передавать (уступать) свои права и (или) обязанности по настоящему договору, в том числе путем уступки прав требования и (или) перевода долга, полностью либо в части, третьим лицам, сдавать их в залог, без согласия Застройщика.

7.1.9. «Участник долевого строительства» обязуется в течении 5-ти (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки по настоящему договору уведомить «Застройщика» о замене лиц в обязательстве с приложением оригинала зарегистрированного в соответствующем органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним экземпляра договора уступки.

Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства, осуществляются при условии согласия «Застройщика».

7.2.0. Стороны договорились, что уступка «Участником долевого строительства» прав требования к «Застройщику» по неустойке и иным штрафным санкциям не допускается.

7.2.1. «Участник долевого строительства» обязуется самостоятельно нести расходы по оплате:

- государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора участия в долевом строительстве и регистрацию права собственности на Объект в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним,
- документов органов, осуществляющих техническую инвентаризацию Объекта,
- другие платежи, которые могут быть необходимы для государственной регистрации настоящего Договора и оформления Объекта в собственность Участника.

7.2.2. По требованию «Застройщика» представить исчерпывающий пакет документов, необходимый для регистрации настоящего Договора.

7.2.3. До оформления права собственности на «Квартиру» «Участник долевого строительства» обязуется не производить в «Квартире» и в самом здании работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводка инженерных коммуникаций,

электрики, доставки дополнительных секций батарей, устройство теплых полов и вынос отопления на лоджию (балкон) — устройство труб и батарей отопления, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания и т. д.) без согласования с «Застройщиком», проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами, а после оформления права собственности на «Квартиру» производить указанные действия в установленном порядке с согласованием с проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами. В противном случае гарантийные обязательства снимаются, и «Участник долевого строительства» самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим.

7.3. Обязанности «Застройщика»:

7.3.1. За счет целевых инвестиций «Участника долевого строительства» организовать строительство Жилого дома.

7.3.2. Сообщать «Участнику долевого строительства» по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома.

7.3.3. Передать «Участнику долевого строительства» Объект по Передаточному акту, подписываемому Сторонами.

7.3.4. Обязательства «Застройщика» по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

7.3.5. Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия по государственной регистрации настоящего Договора.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов).

8.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

8.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему договору, обязана не позднее 10 (десяти) рабочих дней сообщить другой стороне в письменной форме о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

8.4. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает «Сторону» права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему договору.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, стороны будут стремиться решить путем переговоров. При не достижении согласия Стороны могут передать спор в суд по месту нахождения «Застройщика».

9.2. Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная сторона до обращения в суд предоставляет другой стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 15 (пятнадцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. Действие Договора и обязательства сторон прекращаются с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

10.2. Помимо оснований досрочного прекращения действия Договора, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в одностороннем порядке в случаях:

- неисполнения «Застройщиком» обязательства по передаче Объекта в предусмотренный Договором срок;

- существенного нарушения требований к качеству Объекта.

10.3. В случае одностороннего отказа «Участника долевого строительства» от исполнения Договора по вышеуказанным основаниям Застройщик обязан вернуть денежные средства, уплаченные «Участником долевого строительства» в счет цены настоящего Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных «Участником долевого строительства». Указанные проценты начисляются со дня внесения «Участником долевого строительства» денежных средств и/или части на расчетный счет «Застройщика» до дня их возврата «Участнику долевого строительства».

Если в течение установленного Законом срока «Участник долевого строительства» не обратился к «Застройщику» за получением денежных средств, уплаченных им в счет цены Договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, «Застройщик» не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, зачисляет денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения «Застройщика», о чем сообщается «Участнику долевого строительства».

В этом случае «Участник долевого строительства» в течение 5 рабочих дней с даты сообщения «Застройщика» о перечислении денежных средств в депозит нотариуса возмещает «Застройщику» все документально подтвержденные расходы «Застройщика» в связи с перечислением денег в депозит нотариуса. В случае просрочки Участником возмещения указанных расходов «Застройщика» «Участник долевого строительства» уплачивает «Застройщику» неустойку в размере 0,1% от суммы понесенных «Застройщиком» расходов за каждый день просрочки.

Стороны договорились, что вышеуказанный порядок возврата денежных средств в депозит нотариуса и применение к «Участнику долевого строительства» неустойки за просрочку возмещения расходов «Застройщика» применяется также при расторжении Договора по инициативе «Застройщика» и возврате в этом случае «Застройщиком» денежных средств Участнику.

10.4. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение «Участника долевого строительства» от оплаты цены Договора «Участник долевого строительства» уплачивает «Застройщику» неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.5. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение «Участника долевого строительства» от подписания Акта сверки взаиморасчетов, «Участник долевого строительства» уплачивает «Застройщику» неустойку в размере 0,1% от Цены Договора за каждый день просрочки.

10.6. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного акта «Участник долевого строительства» уплачивает «Застройщику» неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

10.7. В случае несоблюдения «Участником долевого строительства» сроков, указанных в п. 7.1.5 настоящего Договора, «Участник долевого строительства» возмещает «Застройщику» все убытки, понесенные «Застройщиком», в том числе расходы в соответствующей части по оплате земельного налога за земельный участок, на котором расположен Жилой дом.

10.8. В случае расторжения «Участником долевого строительства» Договора по собственной инициативе, «Участник долевого строительства» возмещает «Застройщику» в полном объеме все расходы, связанные с заключением и государственной регистрацией настоящего Договора.

10.9. «Застройщик» вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных в статье 5 Федерального закона Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и другими законодательными актами Российской Федерации в порядке, предусмотренном статьей 9 указанного Закона.

10.10. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и другими законодательными актами Российской Федерации.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Право требования на получение Объекта долевого строительства и оформления его в собственность у «Участника долевого строительства» возникают с момента полного исполнения обязательств по оплате настоящего Договора и после государственной регистрации настоящего Договора, а также при выполнении «Участниками долевого строительства» и «Застройщиком» условий, установленных законодательством Российской Федерации.

Право собственности на Объект долевого строительства возникает у «Участников долевого строительства» с момента государственной регистрации указанного права в уполномоченном государственном органе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Договором.

11.2. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.3. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение трех рабочих дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

11.4. Любое уведомление по настоящему Договору совершается в письменной форме в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным в отношении «Застройщика» в соответствии с его реквизитами, указанными в п. 12 Договора, а в отношении «Участника долевого строительства» по следующему почтовому адресу: 350000, РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Гимназическая, д. 79, оф.1.

11.5. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

11.6. Участники дают согласие на обработку «Застройщиком» своих персональных данных, содержащихся в настоящем договоре, т.е. на совершение действий, предусмотренных п. 3 ч. 1 ст. 3 ФЗ РФ «О персональных данных» в целях заключения, исполнения настоящего договора.

11.7. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один экземпляр - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.8. Приложения к настоящему Договору:

- Приложение №1 – План Объекта.

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик	Участник долевого строительства
<p>Общество с ограниченной ответственностью «АльфаСтройИнвест»</p> <p>Юридический адрес: 350000, РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Гимназическая, д. 79, оф.1 ОГРН 1142311000039, ИНН 2311166771, КПП 231101001, р/с 40702810126000005044 Южный филиал АО «РАЙФФАЙЗЕНБАНК» г. Краснодар к/с 30101810900000000556 БИК 040349556 в лице представителя Алексаньяна Тиграна Валеревича, 14.01.1979 г.р., место рождения: г.Ростов-на-Дону, паспорт: 6003 976173, выдан ОВД Пролетарского района гор. Ростова-на-Дону 05 июля 2003 года, код подразделения 612-071, зарегистрирован: г.Роств-на-Дону, ул. 12-я Линия дом, 35, действующий на основании доверенности удостоверенной Матякиным Александром Евгеньевичем, нотариусом Краснодарского нотариального округа, зарегистрировано в реестре: № 23/-137-н/23-2018-1-853 от 28.02.2018г.</p> <p>Представитель по доверенности</p> <p align="right">/Т.В. Алексаньян/</p>	<p>Иванов Иван Иванович, 01 января 1 года рождения, место рождения: гор. Ростов-на-Дону, паспорт гражданина РФ: серия 0000 № 00000, выдан Отделом УФМС России по Ростовской обл. города Ростова-на-Дону 01.01. 1 г, к/п: 000-000, зарегистрирована по адресу: г.Ростов-на-Дону, ул. Любая, 1</p> <p align="right">/И.И. Иванов/</p>
<p align="center">МП</p>	