

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

аул Новая Адыгея Тахтамукайского района Республики Адыгея

____.____.20____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «РОСТСТРОЙ», Свидетельство о государственной регистрации юридического лица Межрайонной инспекцией ФНС № 3 по Республике Адыгея, ОГРН 1140107000307, Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения: выдано 21.02.2014г. Межрайонной инспекцией ФНС № 3 по Республике Адыгея, ИНН/КПП 0107026107/010701001, юридический адрес: 385132, Республика Адыгея, Тахтамукайский район, аул Новая Адыгея, ул. Северная дамба, дом 6/1, в лице Генерального директора Пшипий Альберта Руслановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны,

_____, «__» _____ года рождения, место рождения: _____, пол _____, паспорт гражданина России _____ выдан «__» _____ г. _____,

место проживания зарегистрировано по адресу: _____,

именуемый(ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»** (далее по тексту – Участник), с другой стороны, при совместном упоминании **«Стороны»**, руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 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» (далее по тексту - Федеральный закон №214-ФЗ от 30.12.2004г.), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) Объект капитального строительства: **«Многоквартирный жилой дом по ул. Тургеневское шоссе в а. Новая Адыгея, Тахтамукайский район, РА»** (далее по тексту – «многоквартирный жилой дом»), имеющего следующие основные характеристики:

1.1.1. Вид строящегося (создаваемого) Объекта – **многоквартирный дом;**

1.1.2. Назначение Объекта – **жилое;**

1.1.3. Общая площадь Объекта – **3440,28 (три тысячи четыреста сорок целых и двадцать восемь сотых) кв.м.;**

1.1.4. Максимальное количество этажей в Объекте (с учетом подземного этажа)– **8 (восемь);**

1.1.5. Материал наружных стен и каркаса Объекта: – **каркас объекта из монолитного железобетона, наружными стенами из керамзитобетонных блоков с облицовкой кирпичной кладкой;**

1.1.6. Материал перекрытий в Объекте: – **монолитная железобетонная плита;**

1.1.7. Сейсмостойкость Объекта: – **8 баллов**

и после получения разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию передать Участнику соответствующий Объект долевого строительства в собственность при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

1.2. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять в собственность Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке и сроки, установленные Договором при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

1.3. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является **Жилое помещение - Квартира**, расположенная в многоквартирном жилом доме, подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника.

1.4. Предварительное описание и характеристики Объекта долевого строительства согласно проектной документации:

1.4.1. Условный номер – _____ (_____) (после присвоения адреса номер квартиры может измениться);

1.4.2. Этаж расположения: – ___ (_____);

1.4.3. Номер подъезда: – **1 (первый)**;

1.4.5. Общая площадь: - _____ (_____) **кв.м.**;

1.4.6. Количество комнат: – ___ (_____).

План Объекта долевого строительства, отображающий расположение (планировку) по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования), местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного жилого дома указаны в Приложении №1 к настоящему Договору.

Основные технические характеристики Объекта долевого строительства согласно проектной документации определены в Приложении №2 к настоящему Договору.

1.5. Ориентировочный срок ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию – **IV (четвертый) квартал 2019 года**. Застройщик вправе ввести многоквартирный жилой дом в эксплуатацию ранее срока, указанного в настоящем пункте Договора, уведомив Участника долевого строительства об этом не позднее чем за один месяц.

В случае, если многоквартирный жилой дом не может быть введен в эксплуатацию в указанный срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения срока ввода в эксплуатацию обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора.

Изменение предусмотренного настоящим Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

1.6. Застройщик осуществляет строительство (создание) многоквартирного жилого дома на основании **Разрешения на строительство № RU010530420060001 – 043, выданного 31 мая 2017 года** Администрацией муниципального образования «Тахтамукайский район» отдел архитектуры, градостроительства и муниципального земельного контроля.

Срок действия Разрешения на строительство № RU010530420060001 – 043 до 04 октября 2020 года (согласно Приказу Отдела архитектуры, градостроительства и муниципального земельного контроля Администрации муниципального образования «Тахтамукайский район» от 05.12.2017 г. № 31).

1.7. Строительство Объекта капитального строительства осуществляется на земельном участке общей площадью 1 563 (одна тысяча пятьсот шестьдесят три) кв.м., с кадастровым номером – **01:05:2900013:4079** по адресу: **Республика Адыгея, Тахтамукайский район, аул Новая Адыгея, улица Тургеневское шоссе, 3б/41.**

Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 20 марта 2015 года, что подтверждается записью о регистрации в Едином государственном реестре недвижимости за номером 01-01/004-01/004/201/2015-2228/2 от 01 апреля 2015 года.

Земельный участок относится к категории «земли населенных пунктов».

Разрешенное использование земельного участка - «для строительства многоквартирного жилого дома».

1.8. Информация об Объекте капитального строительства: «Многоквартирный жилой дом по ул. Тургеневское шоссе в а. Новая Адыгея, Тахтамукайского района, РА» содержится в проектной декларации, размещенной в сети Интернет на сайте ООО «РОСТСТРОЙ» - <http://>

www.росстройдом.рф/ в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 года. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией, включая изменения и дополнения к декларации.

1.9. В обеспечение исполнения обязательств, принятых Застройщиком по настоящему Договору, земельный участок и Объект капитального строительства считаются находящимися в залоге у Участника с момента государственной регистрации Договора.

С даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строительство (создание) которого было осуществлено с привлечением денежных средств Участника, до даты передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном настоящим Договором, такой Объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Участника.

При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав данного многоквартирного дома и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком указанного разрешения.

1.10. Исполнение обязательств Застройщика обеспечивается путем обязательных отчислений (взносов) Застройщика, привлекающего денежные средства участников долевого строительства, в Компенсационный Фонд долевого строительства. Функции по формированию компенсационного фонда в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации осуществляет некоммерческая организация «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен с правилами формирования компенсационного фонда.

1.11. Выбор строительных и отделочных материалов, оборудования, используемого при строительстве (создании) многоквартирного жилого дома и Объекта долевого строительства, осуществляется самостоятельно Застройщиком.

1.12. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора, а также на момент подачи документов в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея для государственной регистрации Договора Объект долевого строительства не отчужден, не обременен правами третьих лиц, в залоге, под арестом и иными запретами не состоит, текущие имущественные обязательства и права третьих лиц на Объект долевого строительства отсутствуют.

2. Цена Договора и порядок расчетов

2.1. Цена 1 (одного) квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства составляет _____ руб. (_____ рублей 00 копеек), НДС не облагается.

2.2. Стоимость Объекта долевого строительства (далее по тексту – «Цена договора») на момент заключения настоящего Договора составляет _____ руб. (_____), НДС не облагается, и определяется, как произведение цены одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства и общей площади Объекта долевого строительства, указанной в подпункте 1.4.5 пункта 1.4. настоящего Договора.

2.3. Оплата цены настоящего Договора осуществляется Участником в следующем порядке:

- денежные средства в размере _____ руб. (_____), НДС не облагается, оплачиваются Участником долевого строительства за счет собственных средств в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора;

- денежные средства в размере _____ руб. (_____), НДС не облагается, оплачиваются Участником долевого строительства за счет собственных средств в срок до «__» _____ г.

2.4. Застройщик использует денежные средства, уплачиваемые Участником по настоящему Договору, в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года.

2.5. Застройщик гарантирует, что Цена Договора является фиксированной и не подлежит изменению в ходе создания Объекта долевого строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором.

2.6. Окончательные расчеты между Застройщиком и Участником производятся после фактического обмера площади Квартиры, произведенного организацией по технической инвентаризации объектов недвижимости.

При отклонении фактической площади Объекта долевого строительства в сторону увеличения от общей площади, указанной в подпункте 1.4.5 пункта 1.4. настоящего Договора, Участник производит доплату денежных средств из расчета стоимости 1 (одного) квадратного метра Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора.

В случае отклонения фактической площади Объекта долевого строительства от общей площади, указанной в подпункте 1.4.5 пункта 1.4. настоящего Договора, в сторону уменьшения Застройщик производит возврат денежных средств за указанную разницу в площади из расчета стоимости 1 (одного) квадратного метра Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора.

2.8. Изменение фактической площади Объекта долевого строительства на 3% и менее, является допустимым и не влечет за собой перерасчета размера долей и выплаты компенсации.

3. Передача Объекта долевого участия

3.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется на основании подписываемого Акта приема-передачи в течение 4 (четырёх) месяцев с даты получения Застройщиком разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

3.2. Застройщик не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия Объекта долевого строительства обязан направить Участнику сообщение о завершении строительства многоквартирного дома (далее по тексту – Сообщение) о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Участника, указанному в настоящем Договоре либо иным способом, подтверждающим факт получения Участником сообщения, в том числе путем отправки по электронным каналам связи сети Интернет или по телефону.

3.3. Участник, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан лично (или через представителя, полномочия которого оформлены в соответствии с законодательством РФ) приступить к принятию Объекта в течение 15 (пятнадцати) календарных дней со дня получения указанного сообщения.

3.4. В случае отправки сообщения по почте Участник считается извещенным о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, если сообщение вручено ему лично или совершеннолетнему лицу, проживающему совместно с Участником, под расписку на подлежащем возврату почтовом уведомлении о вручении, либо ином документе с указанием даты и времени вручения, а также источника информации.

Участник также считается извещенным о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, если:

1) Участник отказался от получения сообщения, направленного заказным письмом с уведомлением, и этот отказ зафиксирован организацией почтовой связи;

2) несмотря на получение Участником сообщения заказным письмом с уведомлением, Участник не явился для подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в установленном порядке, о чем организация почтовой связи уведомила Застройщика;

3) сообщение не вручено в связи с отсутствием Участника по указанному адресу, о чем организация почтовой связи уведомила Застройщика;

4) сообщение вручено уполномоченному лицу Участника либо совершеннолетнему лицу,

проживающему совместно с Участником.

В случае, если место жительства Участника неизвестно, сообщение направляется по последнему известному Застройщику месту жительства Участника.

3.5. При уклонении или необоснованном отказе Участника от приемки Объекта долевого строительства Застройщик вправе в течение 15 (пятнадцати) календарных дней со дня истечения срока, предусмотренного для передачи Объекта долевого строительства Участнику, составить акт о передаче Объекта долевого строительства в одностороннем порядке.

3.6. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства переходит к Участнику с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.7. С момента передачи Объекта долевого строительства, Участник обязуется подписать с эксплуатирующей организацией соглашение о содержании и технической эксплуатации многоквартирного дома (договор управления многоквартирным домом), а также оплачивать коммунальные услуги и участвовать в расходах, связанных с техническим обслуживанием, текущим и капитальным ремонтом всего дома, пропорционально занимаемой площади квартиры в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.8. Участник обязуется в отношении Объекта долевого строительства не производить перепланировок (перенос внутренних перегородок, проемов в несущих стенах, изменение проектного положения сантехнических разводов и стояков, схемы электропроводки и т.п.) и переустройства (отделочные работы, замена внутреннего оборудования и прочее) до подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства и заключения договора с управляющей компанией, а также получения всех необходимых разрешительных документов и проектной документации, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

В случае несоблюдения настоящего пункта Договора Участник обязан выплатить Застройщику штраф в размере 10% (десяти процентов) от стоимости Объекта долевого строительства (цены Договора), привести Квартиру в соответствие и возместить убытки.

Застройщик не несет ответственности за несвоевременное введение Объекта капитального строительства в эксплуатацию, если это вызвано действиями Участника по незаконной перепланировке и/или переустройству Объекта долевого строительства, указанными в настоящем пункте.

3.9. Право требования на получение Объекта долевого строительства и оформления его в собственность возникают у Участника с момента полного исполнения обязательств по оплате стоимости Объекта долевого строительства, в том числе по уплате штрафов, неустойки (пени) за нарушение условий настоящего Договора, если таковые имелись, и после государственной регистрации настоящего Договора, а также при выполнении Участником и Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4. Гарантия качества Объекта долевого строительства

4.1. Качество Объекта долевого строительства должно соответствовать условиям настоящего Договора (Приложение № 1 и 2 к Договору), утвержденной проектно-сметной документации на многоквартирный жилой дом, ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

4.2. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для использования, Участник вправе потребовать от Застройщика по своему выбору, если иное не установлено Договором:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный Участником разумный срок Участник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с

Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года.

4.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику в соответствии с настоящим Договором.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания Акта приема-передачи в соответствии с настоящим Договором.

4.4. Участник вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник имеет право предъявить иск в суд.

4.5. 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;
- ненадлежащего их ремонта, произведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами;
- нарушения предусмотренных предоставленной Участнику 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.

5. Уступка прав требований по настоящему Договору

5.1. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. При заключении Участником договора уступки прав требований по настоящему Договору, Участник обязан согласовать сделку с Застройщиком. В течение 3 (трех) календарных дней после государственной регистрации договора уступки прав требования Участник обязан уведомить Застройщика о сделке, а также предоставить контактные данные правопреемника.

5.3. В случае неуплаты Участником стоимости Объекта долевого строительства уступка прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

5.4. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6. Государственная регистрация права собственности на Объект долевого строительства

6.1. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника с момента государственной регистрации указанного права в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея, в порядке,

установленном Федеральным законом от 13.07.2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

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

6.3. Участник с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, самостоятельно своими силами и за счет собственных средств осуществляет оформление и представление в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея всех необходимых документов, связанных с государственной регистрацией права собственности на Квартиру.

6.4. В случае возникновения права собственности на Объект долевого строительства у Участника в соответствии с Жилищным кодексом РФ одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

7. Ответственность Сторон

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему Договору в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года, а также действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

7.2. В случае несвоевременной оплаты стоимости Объекта долевого строительства цены Договора, предусмотренной п.п. 2.6., 2.7. настоящего Договора, Участник обязан уплатить Застройщику неустойку в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого участия Участник вправе требовать от Застройщика уплаты неустойки (пени) в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года.

В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника от подписания Акта приема-передачи Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

7.4. В случае невыполнения обязательств, предусмотренных п. 5.2. настоящего Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от стоимости Объекта долевого строительства (цены Договора) за каждый день просрочки неисполнения обязательства.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между ними.

8.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров, оно подлежит разрешению в судебном порядке, установленном действующим законодательством РФ.

9. Срок действия договора и его расторжение

9.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея и считается заключенным с момента такой регистрации.

9.2. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, оплачиваются Сторонами в порядке, предусмотренном Налоговым кодексом Российской Федерации.

9.3. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

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

9.5. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

9.6. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут в одностороннем порядке в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года, а также действующим законодательством Российской Федерации в следующих случаях:

- по взаимному соглашению Сторон с последующим возвратом Застройщиком Участнику фактически внесенных денежных средств;
- по инициативе Застройщика в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником обязательств, предусмотренных п.п. 2.6., 2.7. настоящего Договора.

9.7. Участник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи такого Объекта на 2 (два) месяца;
- неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.

9.8. По требованию Участника настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства многоквартирного жилого дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику;
- существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади Объекта долевого строительства, установленного настоящим Договором, в размере не более 5% (пяти процентов) от указанной площади;
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома.

9.9. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным подп. 3) и 4) п. 9.6. настоящего Договора, Застройщик обязан в срок, предусмотренный Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 года, возвратить Участнику денежные средства, уплаченные им в счет Цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником.

10. Заключительные положения

10.1. Отношения Застройщика и Участника, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 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», законодательством Российской Федерации о защите прав потребителей

10.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами. Указанные изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея.

10.3. Требования статьи 256 Гражданского кодекса Российской Федерации и статей 34-36 Семейного кодекса Российской Федерации Участником долевого строительства соблюдены.

10.4. Участник не возражает против любых действий Застройщика, обслуживающей организации, иных заинтересованных лиц, связанных с передачей построенных инженерных сетей

Объекта на баланс специализированных предприятий, обслуживающих инженерные сети на территории Тахтамукайского района Республики Адыгея.

10.5. Участник уведомлен о том, что строительство Объекта капитального строительства: «Многоквартирный жилой дом по ул. Тургеневское шоссе в а. Новая Адыгея, Тахтамукайского района, РА» осуществляется рядом с Торговым центром «Столплит Хоум», собственником которого является ООО «Танфер», фактическую деятельность Торгового центра осуществляет ООО «ОЛМИР». Каких-либо претензий по строительству Объекта капитального строительства рядом с Торговым центром «Столплит Хоум» Участник к Застройщику не имеет.

10.6. В случае изменения адреса регистрации или фактического нахождения Участника или правопреемника, Участник обязан в течение 10 (десяти) календарных дней письменно уведомить Застройщика об изменении адреса регистрации или фактического нахождения.

10.7. Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея.

11. Реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик:

Участник долевого строительства:

ООО «РОСТСТРОЙ»

Адрес места нахождения:

385132, Республика Адыгея, Тахтамукайский район, аул Новая Адыгея, ул. Северная дамба, дом 6/1.

ИНН/КПП 0107026107 / 010701001,

ОГРН 1140107000307

р/счет №40702810801000016170 в Юго-Западном банке ОАО «Сбербанк России»

г.Ростов-на-Дону

к/счет №30101810600000000602

БИК 046015602,

тел.:8 (988) 361-44-44, www.жк-награда.рф,

эл. почта, roststroi01@mail.ru

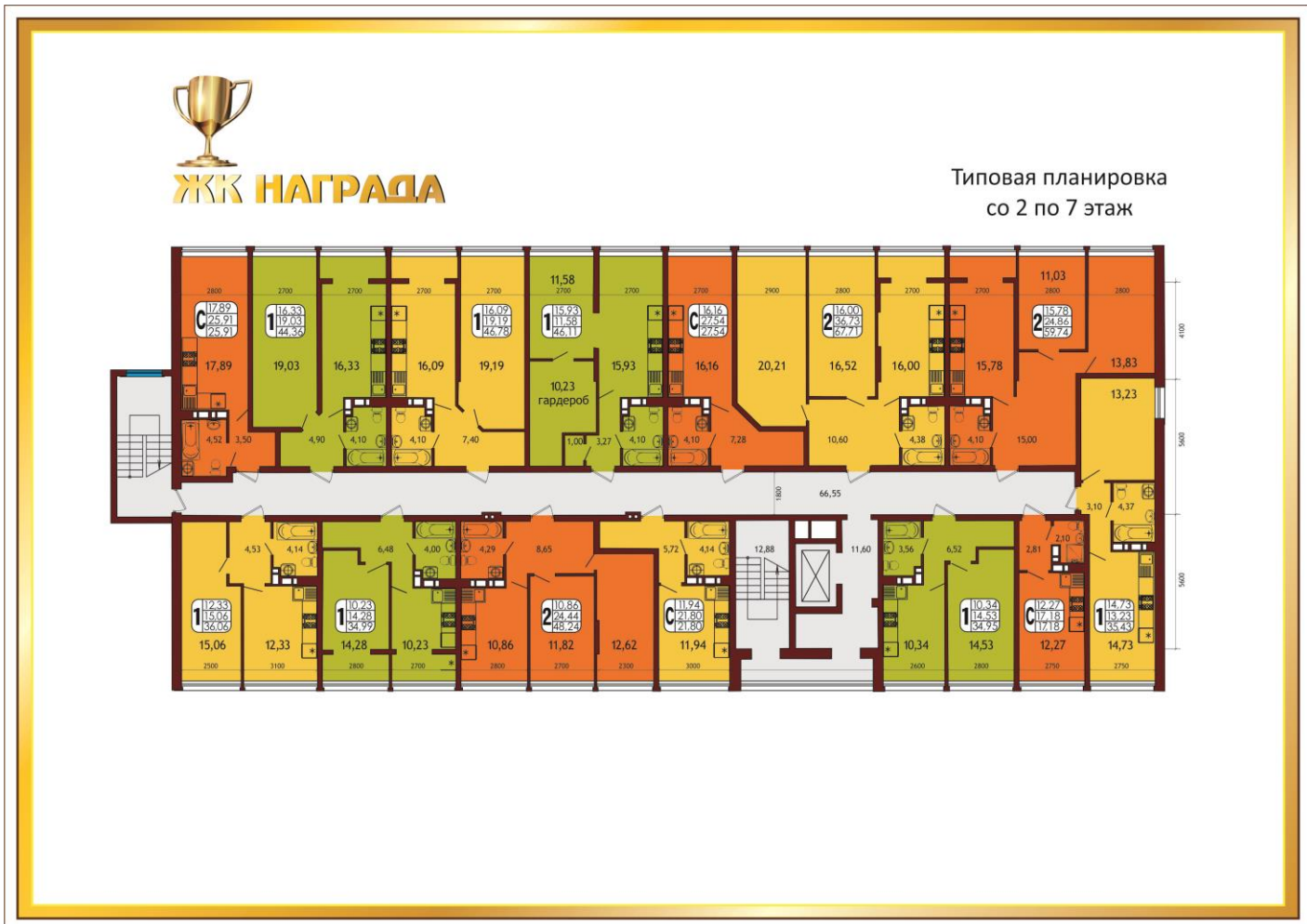
Генеральный директор

_____ А.Р. Пшипий

м.п.

ПРИЛОЖЕНИЕ №1
к Договору участия в долевом строительстве
№ ____ от _____.20__ г.

Расположение и планировка Объекта долевого строительства:



ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:
ООО «РОСТСТРОЙ»
Генеральный директор

Участник долевого строительства:

_____ А.Р. Пшипий
М.П.

**Состояние Квартиры по завершению строительства на момент передачи ее
Застройщиком Участнику**

ЖИЛАЯ(ЫЕ) КОМНАТА(Ы)	
Стены и перегородки	штукатурка стен и откосов, заделка штраб
Потолки	монолитные перекрытия, без отделки
Полы	стяжка из цементно-песчаного раствора
ВНУТРИКВАРТИРНЫЕ КОРИДОРЫ	
Стены и перегородки	Штукатурка стен и откосов. заделка штраб,
Потолки	Монолитные перекрытия, без отделки
Полы	стяжка из цементно-песчаного раствора.
САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ УЗЛЫ:	
Стены и перегородки	Стены и перегородки – без отделки
Потолки	Монолитные перекрытия, без отделки
Полы	стяжка из цементно-песчаного раствора.
КУХНЯ	
Стены и перегородки	Штукатурка стен, заделка штраб
Потолки	Монолитные перекрытия, без отделки
Полы	Стяжка из цементно-песчаного раствора.
ВОДОПРОВОД	
Стояки холодной воды, с врезкой и запорной арматурой для внутриквартирной разводки. Внутриквартирная разводка сетей водопровода.	
Счетчики холодной воды.	
КАНАЛИЗАЦИЯ	
Стояки канализации	
Внутриквартирная разводка сетей канализации, заглушки	
ЭЛЕКТРИКА	
Внутриквартирная разводка, установка распределительных коробок, без установки розеток и выключателей. Установка квартирного щитка.	
ОТОПЛЕНИЕ	
Поквартирная разводка, установка радиаторов.	
Двери входные	Металлические
Двери межкомнатные	Не устанавливаются
Окна	Металлопластиковые, с одинарным стеклопакетом.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:
ООО «РОСТСТРОЙ»
Генеральный директор

Участник долевого строительства:

_____ А.Р. Пшипий
м.п.
