

**ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № ____**

Ростовская обл., г. Батайск

« ____ » ____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СТРОЙДОН»» (ООО СЗ «СТРОЙДОН»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Директора Богданова Александра Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и гражданин(ка) РФ ФИО, года рождения, место рождения: _____; паспорт гражданина _____: серия: _____ № _____ выдан: _____, дата выдачи: _____, код подразделения _____, зарегистрированный(ая) по адресу: _____, СНИЛС _____, номер телефона: _____, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – Договор), о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Земельный участок - земельный участок, расположенный по адресу: **Российская Федерация, Ростовская область, г Батайск, мкр Авиагородок**, имеющий общую площадь кв.м **6284+/-28 кв.м**, кадастровый номер: 61:46:0012201:5153, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования земельного участка: Малоэтажная многоквартирная жилая застройка; Среднеэтажная жилая застройка (высотная застройка); Обслуживание жилой застройки; Предоставление коммунальных услуг; Хранение автотранспорта.

В соответствии с ч. 1 ст. 3.1 ФЗ № 214-ФЗ Застройщик осуществляет раскрытие информации, предусмотренной ФЗ № 214-ФЗ, путем ее размещения в единой информационной системе жилищного строительства в сети «Интернет» (адрес сайта <https://наш.дом.рф/>).

ID- 64636

1.2. Объект недвижимости – «Многоквартирный жилой дом по адресу: Ростовская область, г. Батайск, микрорайон Авиагородок, 45, строящийся с привлечением денежных средств Участников долевого строительства на Земельном участке и состоящий из одного объекта капитального строительства, в соответствии с проектной документацией.

Таблица 1 - Описание объекта недвижимости

Вид	Здание
Назначение	Многоквартирный дом
Общая площадь здания (кв.м)	14380,89
Количество этажей:	
- минимальное количество этажей	9
- максимальное количество этажей	9
Количество подземных этажей (шт)	–
Количество секций (шт)	3
Общие характеристики:	
Материал наружных стен	с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий	Монолитный железобетон
Класс энергоэффективности	С
Сейсмостойкость	6 баллов

1.3. Объект долевого строительства (Квартира) – жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.4. Проектная общая площадь Объекта долевого строительства – площадь по проекту в соответствии с ч. 5. ст. 15 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.5. Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства - площадь по

проекту, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России № 854/пр от 25 ноября 2016 г., состоящая из суммы Проектной общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера. Определенная настоящим пунктом Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства применяется Сторонами для расчета Цены Договора и может не совпадать с Общей приведенной площадью Объекта долевого строительства.

1.6. Общая площадь Объекта долевого строительства - площадь в соответствии с ч. 5. ст. 15 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.7. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства – площадь, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России № 854/пр от 25 ноября 2016 г., состоящая из суммы Общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера. Определенная настоящим пунктом Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства применяется Сторонами для окончательного расчета Цены Договора и может не совпадать с Проектной общей приведенной площадью Объекта долевого строительства.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом

№ 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту №214-ФЗ).

2.2. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенными с момента регистрации.

2.3. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является:

- Договор аренды земельного участка от 26.07.2024г. №6922, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 31.07.2024 года сделана запись регистрации № 61:46:0012201:5153 – 61/202/2024-3.

- Разрешение на строительство Разрешения на строительство № 61-46-87-2024 от 26.12.2024 года, выданное Управлением по архитектуре и градостроительству города Батайска.

- Проектная декларация размещена в сети Интернет, в Единой информационной системе жилищного строительства (адрес сайта <https://наш.дом.рф/>)

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект долевого строительства.

3.2. Объект долевого строительства в соответствии с проектной документацией жилое помещение - квартира.

Таблица 2 - Описание Объекта долевого строительства (Квартиры), подлежащего передаче Участнику долевого строительства, находящегося в жилом доме по адресу : Ростовская область, г.Батайск, мкр.Авиагородок, 45:

Номер Объекта долевого строительства согласно проекту	
Этаж	
Секция/Подъезд	
Объект недвижимости	

Проектная общая площадь Объекта долевого строительства (кв.м.)		
Количество комнат:		
Проектная площадь комнат:		
- жилая комната № 1 (кв.м.)		
- жилая комната № 2 (кв.м.)		
Проектная площадь помещений вспомогательного назначения:		
- кухня (кв.м.)		
- санузел (кв.м.)		
- прихожая (кв.м.)		
Проектная площадь лоджии: фактическая / с понижающим коэффициентом лоджии – 0,5 (м ²)		
Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства(кв.м.)		

План Объекта долевого строительства, отражающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства и его местоположение на этаже согласован Сторонами указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Застройщик передает Объект долевого строительства в следующем техническом состоянии, согласно проекта: стены – газобетонные блоки (межквартирные и межкомнатные перегородки) оштукатурены, стены в санитарном узле – кирпич оштукатуренные; стяжка (под иные поверхности); батареи отопления – стальные панельные радиаторы; отопление центральное-крышная котельная (устанавливается на кровле 2 секции) с разводкой труб отопления по квартире; горячее водоснабжение предусмотрено от крышной котельной; входная дверь металлическая; внутриквартирные (межкомнатные) двери не устанавливаются; внутриквартирная газификация согласно проектной документации; вводной электрический щиток с медным кабелем; приборы учета на газ (на газопроводе перед выходом к газовой плите), воду (холодная и горячая) (установлены в нишах для этажных коллекторов со стороны мест общего пользования), теплосчетчик (установлен в нишах для этажных коллекторов со стороны мест общего пользования) и электричество (установлены в этажных щитах); окна индивидуальные, энергосберегающие, металлопластиковые с однокамерным стеклопакетом (балконные блоки и лоджии однокамерный стеклопакет); стяжка и штукатурка на лоджиях не выполняется.

Газовая плита приобретается участником долевого строительства самостоятельно с подключением специализированной сертифицированной организацией и последующей приемкой управляющей компанией.

Доведение Объекта долевого строительства до полной готовности путем выполнения работ по чистовой отделке помещений Объекта долевого строительства и установке дополнительного оборудования не включено в Цену настоящего Договора и осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно за свой счет.

3.3. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.4. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства, возникает у Участника долевого строительства при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Передаточного акта.

3.5. Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес.

3.6. Указанные в п. 3.2. настоящего Договора номер и количественные показатели площади Объекта долевого строительства являются проектными и по завершении строительства могут измениться, в соответствии с данными кадастрового инженера, полученными после обмеров.

3.7. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего договора права требования по настоящему договору не обременены правами третьих лиц и не являются предметом спора, за исключением залога земельного участка, указанного в п.3.4. настоящего договора.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. На момент подписания настоящего Договора Цена Договора составляет **XXXXXXXX,XX**

(XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) рублей XXX копеек, что соответствует долевою участию в строительстве **XXXX кв.м** Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства из расчета **XXXXXX,XX (XXXXXXXXXX) рублей XX копеек** за один квадратный метр Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

4.2. Цена Договора, указанная в п. 4.1., является фиксированной и изменению не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных п.п. 4.5., 4.6., 4.7., 4.8. настоящего Договора.

4.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, на специальный счет эскроу, открытый в АО «АЛЬФА-БАНК» (Эскроу-агенте) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 20.12.2004 года № 214-ФЗ «об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенного между Бенефициаром, Депонентом, и Эскроу-агентом, с учетом следующего :

Депонент – Участник долевого строительства;

Эскроу-агент: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АЛЬФА-БАНК» (АО «АЛЬФА-БАНК»)

место нахождения: г. Москва; адрес: 1107078, г. Москва, ул. Каланчевская, 27; адрес электронной почты: mail@alfabank.ru, номер телефона: +7 495 620-91-91

Бенефициар – ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СтройДон»

Место нахождения: Российская Федерация, г. Батайск

Адрес: 346885, Ростовская обл., г. Батайск, улица Огородная д.84 кв.4 пом.1.

Реквизиты: ИНН 6141059569 КПП 614101001 ОГРН 1226100027614;

Объект долевого строительства – Объект долевого строительства, указанный в п. 3.2. настоящего Договора;

Депонируемая сумма: XXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) рублей XX копеек

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: в соответствии с п. 4.4. настоящего Договора.

Срок условного депонирования – до 31.03.2027 года.

Расчеты между сторонами осуществляются в следующем порядке:

Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после представления Застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации перечисляются Эскроу-агентом Застройщику либо направляются на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение Застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа).

Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся Эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

4.4. Участник долевого строительства оплачивает цену договора в следующем порядке:

- за счет собственных средств сумму в размере _____ (_____) рублей 00 копеек в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

- за счет кредитных средств в _____ (_____) рубля 00 копеек, в соответствии с кредитным договором № _____ от _____ заключенным между участником долевого строительства и Банком _____.

4.5. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, уточняется после получения разрешения на ввод Многоэтажного жилого дома в эксплуатацию в соответствии с обмерами организации, уполномоченной на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства.

4.6. В случае расхождения проектной и фактической площади Объекта долевого строительства по данным обмера организации, уполномоченной на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства, без учета площадей балконов и (или) лоджий,

свыше чем на 4,5% (четыре целых пять десятых процентов), но не более чем 5% (пять процентов) Стороны обязуются произвести перерасчет. Стороны согласились, что Общая приведенная площадь объекта долевого строительства, указанная в п. 3.2. настоящего Договора, является проектной площадью и может отличаться от фактической (по данным БТИ). Окончательная площадь объекта долевого строительства указывается в акте приема-передачи. Одновременно с передачей Объекта долевого строительства в собственность Участнику долевого строительства передаётся также доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, включая коммуникации.

4.7. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.8. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора.

5. ПОРЯДОК И СРОКИ ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Застройщик обязуется завершить строительство (создание) Объекта недвижимости и ввести его в эксплуатацию в III квартале 2026г., но не позднее 20.08.2026г.

5.2. Застройщик обязуется после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок до 28.08.2026г.

5.3. Застройщик обязуется направить уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного срока передачи по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному Участником долевого строительства или вручить Участнику долевого строительства лично под расписку. При изменении адреса Участника 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.

5.4. В случае если строительство Объекта недвижимости будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, Застройщик имеет право начать передачу Объекта долевого строительства после надлежащего уведомления Участника долевого строительства. В этом случае Участник долевого строительства обязан исполнить собственные обязанности по Договору соответственно с учетом изменяемых сроков исполнения (досрочно)

5.5. В том случае, если строительство (создание) Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения срока указанного в п. 5.1. настоящего Договора направляет Участнику долевого строительства соответствующее уведомление и предложение об изменении Договора. В этом случае стороны заключают соглашение об изменении Договора в части изменения срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

5.6. В срок не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости Участник долевого строительства обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства.

5.7. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате Цены Договора, установленных разделом 4 настоящего Договора.

5.8. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по: передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами (ранее и далее по тексту – «Передаточный Акт»), или одностороннему акту, или иному документу о передаче Объекта, оформляемому в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии. Объект считается переданным Застройщиком и принятым Участником с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.

5.9. В Передаточном Акте или в одностороннем акте, или ином документе о передаче Объекта

согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии указываются: дата передачи, основные характеристики Объекта, Общая площадь Объекта (без учета площади лоджий и балконов), а также иная информация в соответствии с требованиями действующего законодательства, а также включенная в Передаточный Акт по усмотрению Сторон.

5.10. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

5.11. При уклонении Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта или при отказе Участника долевого строительства от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик по истечении 2 (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. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.12. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.13. В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства Стороны, составляют Акт несоответствия и указывают в нем порядок, способ и сроки устранения выявленных недостатков. Стороны согласовали, что в случае, если к моменту передачи Объекта срок условного депонирования, предусмотренный настоящим Договором, истечет, а денежные средства будут возвращены со счета эскроу Участнику, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта Участнику.

5.14. Подписание Передаточного акта не может быть поставлено в зависимость от уплаты Сторонами неустойки, предусмотренной настоящим Договором.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, устанавливается Договором и составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается Договором и составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.4. 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. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

7.1. Застройщик обязуется осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Объекта недвижимости в соответствии с проектной документацией, сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.

7.2. Застройщик обязан выполнить работы качественно в соответствии с проектной документацией, техническими условиями, строительными нормами и правилами.

7.3. По окончании строительства и получения Застройщиком Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту при условии выполнения в полном объеме Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору.

8. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Уплатить Цену Договора в сроки и в порядке, установленном настоящим Договором.

8.2. Принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в порядке, установленном настоящим Договором.

8.3. После передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту, Участник долевого строительства обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекте недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество.

8.4. Выполнять иные обязанности, которые в соответствии с настоящим Договором или Законом возлагаются на Участника долевого строительства.

8.5. Передать настоящий Договор с комплектом необходимых документов на государственную регистрацию в соответствующий территориальный орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8.6. Участник долевого строительства обязан незамедлительно уведомлять Застройщика о любых обстоятельствах, способных повлиять на исполнение Договора, в том числе, об изменении, соответственно, места регистрации, фактического места жительства (места нахождения), почтового адреса, фамилии, имени, отчества, (наименования) паспортных данных, контактных телефонов и пр.

В противном случае Застройщик не несет ответственности за неполучение Участником долевого строительства уведомлений, предусмотренных Договором.

8.7. Участник долевого строительства обязан присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, при получении соответствующего уведомления прибыть в указанный в уведомлении срок в офис Застройщика для оформления документов.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Если в результате правовой экспертизы представленных документов орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями органа осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

9.2. Участник долевого строительства вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Передаточного акта. Участник долевого строительства в обязательном порядке обязан уведомить нового участника долевого строительства в договоре уступки прав и обязанностей по настоящему Договору (далее – Договор уступки) о необходимости письменно уведомить Застройщика в течение 5 (Пяти) рабочих дней о состоявшейся уступке прав и обязанностей по настоящему Договору путем предоставления оригинала Договора уступки с отметкой о государственной регистрации Договора уступки, а также последствиях несоблюдения положений ч.3 ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Застройщик не несет ответственности по обязательствам Участника долевого строительства, вытекающим из Договора уступки, заключаемого с третьим лицом.

9.3. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

9.4. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что Объект недвижимости строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта недвижимости (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Объекта недвижимости внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест, в том числе остекление балконов (лоджий) не соответствующих проектному решению) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

9.5. Участник долевого строительства заранее согласен и уведомлен, что Застройщик вправе по своему усмотрению, руководствуясь действующими обязательными нормами и правилами вносить изменения в проектную документацию на создание Объекта недвижимости.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном Федеральным законом 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».

10.2. Участник долевого строительства не вправе до подписания Передаточного акта Объекта долевого строительства производить какие-либо работы, в том числе перепланировку (переоборудование) в Объекте долевого строительства (перенос перегородок, дверных проемов, изменение местоположения санузлов и мест прохождения водопроводных и канализационных стояков, изменение внутренних схем тепло-водо- электроснабжения, систем пожаротушения), а также производить какие-либо иные работы, которые изменяют физические и (или) технические характеристики Объекта долевого строительства и (или) Объекта недвижимости.

10.3. В случае нарушения Участником долевого строительства п. 10.2. Договора, он обязан уплатить Застройщику денежные средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и настоящему Договору.

10.4. Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта недвижимости, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией.

В целях сохранения единого архитектурного решения, Участнику долевого строительства запрещается производство работ по изменению фасада здания, в том числе остекление балконов (лоджий), не соответствующих проектному решению.

В случае нарушения Участником долевого строительства данного пункта он несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ, в том числе обязанность по возмещению убытков.

11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

11.1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.

11.2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные действия; террористические акты; иные обстоятельства, независимые от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.

11.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).

11.4. Не уведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

11.5. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.

11.6. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (Трех) месяцев подряд, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий.

12. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

12.1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При недостижении согласия Стороны передают спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

12.2. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставление ответа составляет 20 (двадцать) календарных дней со дня ее получения.

13. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

13.1. Договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению Сторон, а также по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

13.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном Федеральным законом 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». Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора, в соответствии с п. 14.1.1.

13.3. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным законом или договором, денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства. При заключении договора счета эскроу Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

13.4. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным законом или договором, денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства.

14. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ

14.1. Сообщения и уведомления, осуществляемые в порядке, предусмотренном Федеральным законом 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»:

14.1.1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения.

14.1.2. Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче направляется Застройщиком Участнику долевого строительства не менее чем за 1(Один) месяц до наступления установленного срока передачи по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному Участником долевого строительства или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

14.2. Стороны обязаны в течении 5 (пяти) рабочих дней письменно информировать друг друга об изменении своего места нахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору. Действия, совершенные по старым адресам и счетам, совершенные до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств. Сторона, отсутствовавшая по адресу для уведомлений, не вправе ссылаться на факт неполучения корреспонденции.

14.3. Стороны будут направлять уведомления друг другу по согласованным адресам. Участник долевого строительства направляет уведомления Застройщику по адресу, указанному в разделе 16 настоящего Договора.

14.4. Извещение со стороны Застройщика, за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 5.3 - 5.5 и п.14.1.1. – 14.1.2. настоящего Договора, считается надлежащим в случае его размещения в ЕИСЖС.

15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

15.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

15.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Передаточного акта.

15.3. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество

и сделок с ним, и считаются заключенными с момента регистрации.

15.4. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора, права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, оплачиваются за счет Участника долевого строительства вне рамок настоящего Договора.

15.5. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

15.6. После подписания Договора Сторонами любые предшествующие дате заключения Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между Сторонами. В связи с утратой юридической силы такого рода договоренностями, соглашениями, обязательствами, офертами и заявлениями Стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением Договора.

15.7. Во всем остальном, что не предусмотрено условиями настоящего договора стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

15.8. Заключая настоящий Договор, Участник долевого строительства не возражает против обработки Застройщиком включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Участник долевого строительства не возражает против копирования Оператором отдельных листов документов, содержащих его персональные данные и последующую передачу копий отдельных листов документов, указанных в настоящем пункте в целях исполнения действующего законодательства Российской Федерации.

Целью обработки предоставляемых Участником долевого строительства персональных данных, является исполнение требований законодательства Российской Федерации, нормативных актов Банка России и выполнение условий настоящего Договора. Хранение таких персональных данных осуществляется Застройщиком в течение срока, установленного Договором участия в долевом строительстве и законодательством. Настоящее согласие может быть отозвано Участником долевого строительства в письменной форме, но не ранее исполнения своих обязательств сторонами.

Настоящее согласие действует с даты подписания настоящего Договора до даты его отзыва Участником долевого строительства путем направления Застройщику письменного сообщения об указанном отзыве в произвольной форме, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

15.9. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

15.10. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 – План.
- Приложение № 2 – Акт сверки взаиморасчетов (доплата денежных средств).
- Приложение № 3 – Акт сверки взаиморасчетов (возврат денежных средств).

16. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:	УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:
<p>ООО СЗ "СТРОЙДОН" Адрес: 346885, Ростовская обл., г. Батайск, ул. Огородная ,д.84 корп.4 пом.1 ИНН/КПП 6141059569/614101001 ОГРН 1226100027614 р/с 40702810726400000026 ФИЛИАЛ РОСТОВСКИЙ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА АЛЬФА-БАНК г. Ростов-на-Дону к/с 30101810500000000207 БИК 046015207</p> <p>Директор</p> <p>_____ /А.А.Богданов /</p> <p>М.П.</p>	

План этажа с указанием местоположения объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства:

Мебель, кухонные плиты, сантехника и прочие предметы обстановки, изображенные на плане, не устанавливаются. На прилагаемом плане указанное выше нанесено условно в целях определения функционального назначения помещений.

ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:	УЧАСТНИК СТРОИТЕЛЬСТВА:	ДОЛЕВОГО
<p>ООО СЗ "СТРОЙДОН" Адрес: 346885, Ростовская обл., г. Батайск, ул. Огородная ,д.84 корп.4 пом.1 ИНН/КПП 6141059569/614101001 ОГРН 1226100027614 р/с 40702810726400000026 ФИЛИАЛ РОСТОВСКИЙ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА АЛЬФА-БАНК г. Ростов-на-Дону к/с 30101810500000000207 БИК 046015207</p> <p>Директор</p> <p>_____ /А.А.Богданов /</p>		

АКТ
сверки взаиморасчетов (доплата денежных средств)
к Договору участия в долевом строительстве № _____

Ростовская обл., г. Батайск

«_____»
20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СТРОЙДОН» (ООО СЗ «СТРОЙДОН»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Богданова Александра Александровича, действующей на основании Устава, с одной стороны и _____ года рождения: _____, место рождения _____ паспорт гражданина РФ: серия: _____ № _____, выдан: _____, дата выдачи: _____ г. код подразделения: _____, зарегистрирован по адресу: _____, СНИЛС _____, номер телефона: _____ именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», составили настоящий Акт сверки взаиморасчетов (далее – «Акт») к Договору участия в долевом строительстве № _____ от « » 20__ г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. По заказу Застройщика лицом, осуществляющим кадастровую деятельность, проведены обмеры Объекта недвижимости (Дом – [●], корпус – [●]), по строительному адресу: Ростовская область, г. Батайск, мкр. Авиагородок, 45 (далее по тексту – «Жилой дом»).
Объекту недвижимости присвоен почтовый адрес: [●]
2. На основании данных обмера Объекту долевого строительства – жилому помещению (квартире) с проектным № [●] - присвоен № [●].
3. По результатам обмера, по состоянию на [●] г., Объект долевого строительства имеет Общую приведенную площадь - [●] кв.м. с учетом площадей вспомогательных помещений, лоджий и веранд. В соответствии с п. 4.5. Договора Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства применяется для проведения между Сторонами взаиморасчетов по дополнительному уточнению Цены Договора.
4. Разница между Проектной общей приведенной площадью Объекта долевого строительства по Договору равной [●] кв.м и Общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, указанной в п. 3 настоящего Акта, составляет: [●] кв.м.
5. В соответствии с условиями Договора и на основе результатов обмера Объекта недвижимости и входящего в его состав Объекта долевого строительства, Стороны настоящим Актом уточняют Цену Договора.
6. Уточнение Сторонами Цены Договора производится посредством умножения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3 настоящего Акта, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.1. Договора и равную [●] руб.
7. На день подписания настоящего Акта Участник долевого строительства в счет обусловленной Договором цены фактически перечислил на счет эскроу следующие денежные средства: [●] рублей.
8. Разница между окончательной Ценой Договора, установленной п. 7 настоящего Акта, и суммой денежных средств, фактически выплаченных Участником, составляет [●] рублей.
Указанную денежную сумму Участник обязуется доплатить Застройщику в счет окончательной Цены Договора в течение 10 (Десяти) банковских дней со дня подписания настоящего Акта. При этом в платежном поручении должно быть указано: «доплата по Дог. № [●] участия в долевом строительстве от [●] г. за [●] усл. ном. [●] (НДС не облагается).
9. Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами.
10. Одновременно при подписании Сторонами настоящего Акта, Застройщик передал Участнику долевого строительства выкопировку из Технического плана (описания) на Объект недвижимости - на Объект долевого строительства.

11. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

ПОДПИСИ СТОРОН

От лица ЗАСТРОЙЩИКА:

ООО СЗ "СТРОЙДОН"

Адрес: 346885, Ростовская обл., г. Батайск, ул.

Огородная ,д.84 корп.4 пом.1

ИНН/КПП 6141059569/614101001

ОГРН 1226100027614

р/с 40702810726400000026

ФИЛИАЛ РОСТОВСКИЙ АКЦИОНЕРНОГО

ОБЩЕСТВА АЛЬФА-БАНК г. Ростов-на-Дону

к/с 30101810500000000207

БИК 046015207

Директор

_____/А.А.Богданов /

**Приложение согласовано:
От лица ЗАСТРОЙЩИКА:**

Директор

_____/А.А.Богданов /

М.П.

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА:**

(подпись)

**Приложение согласовано:
УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА:**

(подпись)

ФОРМА

АКТ
сверки взаиморасчетов (возврат денежных средств)
к Договору участия в долевом строительстве № _____

Ростовская обл., г. Батайск

«__» ____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СТРОЙДОН» (ООО СЗ «СТРОЙДОН»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Богданова Александра Александровича, действующей на основании Устава, с одной стороны и _____ года рождения: _____, место рождения _____ паспорт гражданина РФ: серия: _____ № _____, выдан: _____, дата выдачи: _____ г. код подразделения: _____, зарегистрирован по адресу: _____, СНИЛС _____, номер телефона: _____ именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», составили настоящий Акт сверки взаиморасчетов (далее – «Акт») к Договору участия в долевом строительстве № _____ от «__» ____ 20__ г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. По заказу Застройщика лицом, осуществляющим кадастровую деятельность, проведены обмеры Объекта недвижимости (Дом – [●], корпус – [●]), по строительному адресу: Ростовская область, г. Батайск, мкр. Авиагородок, 45 (далее по тексту – «Жилой дом»).
Объекту недвижимости присвоен почтовый адрес: [●]
2. На основании данных обмера Объекту долевого строительства – жилому помещению (квартире) с проектным № [●] - присвоен № [●].
3. По результатам обмера, по состоянию на [●] г., Объект долевого строительства имеет Общую приведенную площадь - [●] кв.м. с учетом площадей вспомогательных помещений, лоджий и веранд. В соответствии с п. 4.5. Договора Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства применяется для проведения между Сторонами взаиморасчетов по дополнительному уточнению Цены Договора.
4. Разница между Проектной общей приведенной площадью Объекта долевого строительства по Договору равной [●] кв.м и Общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, указанной в п. 3 настоящего Акта, составляет: [●] кв.м.
5. В соответствии с условиями Договора и на основе результатов обмера Объекта недвижимости и входящего в его состав Объекта долевого строительства, Стороны настоящим Актом уточняют Цену Договора.
6. Уточнение Сторонами Цены Договора производится посредством умножения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3 настоящего Акта, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.1. Договора и равную [●] руб.
7. На день подписания настоящего Акта Участник долевого строительства в счет обусловленной Договором цены фактически перечислил на счет эскроу следующие денежные средства: [●] рублей.
8. Разница между окончательной Ценой Договора, установленной п. 7 настоящего Акта, и суммой денежных средств, фактически выплаченных Участником, составляет [●] рублей.
Указанную денежную сумму Застройщик обязуется выплатить Участнику долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня подписания настоящего Акта и при условии предоставления Участником долевого строительства банковских реквизитов для возврата денежных средств. При этом, в платежном поручении должно быть указано: «возврат

по Дог. № [●] участия в долевом стр-ве от [●] г. за [●] усл. ном. [●] (НДС не облагается).

9. Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

10. Одновременно при подписании Сторонами настоящего Акта, Застройщик передал Участнику долевого строительства выкопировку из Технического плана (описания) на Объект недвижимости - на Объект долевого строительства.

11. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК ООО СЗ "СТРОЙДОН"

Адрес: 346885, Ростовская обл., г. Батайск, ул.

Огородная ,д.84 корп.4 пом.1

ИНН/КПП 6141059569/614101001

ОГРН 1226100027614

р/с 40702810726400000026

ФИЛИАЛ РОСТОВСКИЙ АКЦИОНЕРНОГО

ОБЩЕСТВА АЛЬФА-БАНК г. Ростов-на-Дону

к/с 30101810500000000207

БИК 046015207

Директор

_____/А.А.Богданов /

**Приложение согласовано:
От лица ЗАСТРОЙЩИКА:**

Директор

_____/А.А.Богданов /

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

(подпись)

**Приложение согласовано:
УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА:**

(подпись)