

Договор участия в долевом строительстве №квартиры/7

г. Ростов-на-Дону

«__» _____ 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «ЖилДомСтрой», именуемое в дальнейшем **Застройщик**, с одной стороны, в лице директора Марсак Дмитрия Юрьевича, действующего на основании Устава, и гражданин РФ, **ФИО**, 00.00.0000 г.р., место рождения: _____, паспорт гражданина РФ 00 00 000000, выданный 11.06.2015 г. Отделом УФМС России по Ростовской области в городе Шахты, код подразделения 000-000, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем Участник долевого строительства или Участник, с другой стороны, при совместном упоминании Стороны, руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ, И ИХ ТРАКТОВАНИЕ.

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, то термины и определения имеют следующее значение: 20-ти этажный многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения (магазин продовольственных товаров, филиал банка, фитнес зал, офисные помещения), застройки по ул. Магнитогорская 1/1 в г. Ростове-на-Дону, 7-й этап строительства (этажность дома — 20, общая площадь дома - 27480,00 кв.м, общая площадь квартир — 18620,90 кв.м, материал наружных стен и каркаса объекта: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов, материал междуэтажных перекрытий — монолитный железобетон, класс энергоэффективности - В, сейсмостойкость дома — 6 баллов), согласно проектной документации, строящийся (создаваемый) на земельном участке площадью 0,8751 га, расположенном по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Железнодорожный район, ул. Магнитогорская, 2в, и находящийся в аренде по Договору аренды №СП-7 земельного участка от 14 ноября 2016 года, зарегистрированный в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области 21.11.2016 г., номер регистрации 61-61/001-61/001/052/2016-7996/2; кадастровый номер: 61:44:0061291:75

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Застройщик обязуется с привлечением третьих лиц в предусмотренный настоящим Договором срок построить Многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на ввод законченного строительства Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства при условии надлежащего исполнения им своих обязательств.

2.2. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену Договора в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, и принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи Квартиры в порядке и сроки, установленные п.6 настоящего Договора.

2.3. Строительство Многоквартирного жилого дома ведется на основании:

Разрешения на строительство №61-310-899601-2016 от 09 декабря 2016 года, выданного Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону;

Разрешения на строительство №61-310-899601-2016 от 09 декабря 2016 года, выданного Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону (внесены изменения в части указания технико-экономических показателей объекта, дата внесения изменений 19 сентября 2018 года);

Договора аренды №СП-7 земельного участка от 14 ноября 2016 года, зарегистрированный в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области 21.11.2016 г., номер регистрации 61-61/001-61/001/052/2016-7996/2; кадастровый номер: 61:44:0061291:75.

Изменения данных, указанные в настоящем пункте Договора, не влияют на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору, и Застройщик извещает Участника долевого строительства о произошедших изменениях дополнительно.

2.4. Срок ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию (получение Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию) **3 квартал 2020 г.**

3. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

3.1. За осуществление Участником долевого строительства инвестирования строительства (создания) Объекта долевого строительства, Застройщик, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию построенного (созданного) Многоквартирного жилого дома обязуется передать Участнику указанный в п.п. 3.2. – 3.5. Договора Объект долевого строительства.

3.2. **Объект долевого строительства:**

- _____ **комнатная квартира под № _____ (_____)**, общей площадью, (включая площадь помещений вспомогательного использования) – 37,50 (тридцать семь целых пять десятых) кв.м (без учета площади лоджии), в том числе: жилая площадь 14,90 (четырнадцать целых девять десятых) кв.м, включающая в себя жилую комнату площадью 14,90 (четырнадцать целых девять десятых) кв.м; площадь вспомогательных помещений: кухня площадью 12,00 (двенадцать) кв.м, санузел площадью 3,70 (три целых семь десятых) кв.м, прихожая площадью 6,90 (шесть целых девять десятых) кв.м; площадь застекленной лоджии 3,80 (три целых восемь десятых) кв.м, в соответствии с проектной документацией, расположенная на 17 (семнадцатом) этаже Многоквартирного жилого дома.

3.3. Местоположение Объекта долевого строительства в Многоквартирном жилом доме и планировка Объекта долевого строительства приведены в Приложении № 1 к Договору.

3.4. Перечень работ, выполняемых на объекте долевого строительства:

- разводка отопления с установкой радиаторов;
- отвод от стояков горячего и холодного водоснабжения с установкой счётчиков.
- отвод канализационного стояка с заглушкой;
- установка входной металлической двери;
- установка металлопластиковых балконных дверей;
- остекление оконных проемов металлопластиковыми конструкциями со стеклопакетами;
- остекление лоджий (балконов) металлопластиковыми конструкциями со стеклопакетами;
- подводка электричества в квартиру без разводки по квартире;
- установка электрического счётчика.

3.5. Указанные в Договоре величины общей и жилой площади Объекта долевого строительства (как в целом, так и его составных частей), а также площади лоджии, входящей в Объект долевого строительства, соответствуют проектной документации на строительство Многоквартирного жилого дома и могут из-за технологических особенностей процесса строительства отличаться от соответствующих фактических величин по данным ГУП ТИ Ростовской области в пределах 5% как в большую, так и в меньшую сторону. При этом цена договора, указанная в п.4.1 настоящего договора, остается фиксированной и изменению не подлежит.

3.6. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений, расположенных внутри объекта долевого строительства, могут быть уменьшены или увеличены за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений внутри объекта долевого строительства, в результате возникновения погрешностей при проведении строительно-монтажных работ. Такого рода отклонения, не превышающие 10 (десять)% от общей проектной площади объекта долевого строительства, считаются допустимыми, не влекущими к его существенному изменению в целом.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРОИТЕЛЬСТВА (СОЗДАНИЯ) ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

4.1. Цена договора участия в долевом строительстве составляет _____,00 (_____) рублей **00 копеек** (НДС не облагается), (далее по тексту - «Цена Договора»).

4.2. Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику Цену Договора в размере _____,00 (_____) рублей **00 копеек** (НДС не облагается) в срок до «__» _____ 2018 года путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика в банке в следующем порядке:

- в срок до «__» _____ 2018 года внести сумму в размере _____,00 (_____) рублей **00 копеек** (НДС не облагается);

4.3. Обязанность Участника долевого строительства по уплате денежных сумм по Договору, считается выполненной со дня поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика в банке.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

5.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ростовской области и считается заключённым с момента такой регистрации.

5.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором — ввода Многоквартирного жилого дома в

3. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

3.1. За осуществление Участником долевого строительства инвестирования строительства (создания) Объекта долевого строительства, Застройщик, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию построенного (созданного) Многоквартирного жилого дома обязуется передать Участнику указанный в п.п. 3.2. – 3.5. Договора Объект долевого строительства.

3.2. **Объект долевого строительства:**

- _____ **комнатная квартира под № _____** (_____), общей площадью, (включая площадь помещений вспомогательного использования) – 37,50 (тридцать семь целых пять десятых) кв.м (без учета площади лоджии), в том числе: жилая площадь 14,90 (четырнадцать целых девять десятых) кв.м, включающая в себя жилую комнату площадью 14,90 (четырнадцать целых девять десятых) кв.м; площадь вспомогательных помещений: кухня площадью 12,00 (двенадцать) кв.м, санузел площадью 3,70 (три целых семь десятых) кв.м, прихожая площадью 6,90 (шесть целых девять десятых) кв.м; площадь застекленной лоджии 3,80 (три целых восемь десятых) кв.м, в соответствии с проектной документацией, расположенная на 17 (семнадцатом) этаже Многоквартирного жилого дома.

3.3. Местоположение Объекта долевого строительства в Многоквартирном жилом доме и планировка Объекта долевого строительства приведены в Приложении № 1 к Договору.

3.4. Перечень работ, выполняемых на объекте долевого строительства:

- разводка отопления с установкой радиаторов;
- отвод от стояков горячего и холодного водоснабжения с установкой счётчиков.
- отвод канализационного стояка с заглушкой;
- установка входной металлической двери;
- установка металлопластиковых балконных дверей;
- остекление оконных проемов металлопластиковыми конструкциями со стеклопакетами;
- остекление лоджий (балконов) металлопластиковыми конструкциями со стеклопакетами;
- подводка электричества в квартиру без разводки по квартире;
- установка электрического счётчика.

3.5. Указанные в Договоре величины общей и жилой площади Объекта долевого строительства (как в целом, так и его составных частей), а также площади лоджии, входящей в Объект долевого строительства, соответствуют проектной документации на строительство Многоквартирного жилого дома и могут из-за технологических особенностей процесса строительства отличаться от соответствующих фактических величин по данным ГУП ТИ Ростовской области в пределах 5% как в большую, так и в меньшую сторону. При этом цена договора, указанная в п.4.1 настоящего договора, остается фиксированной и изменению не подлежит.

3.6. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений, расположенных внутри объекта долевого строительства, могут быть уменьшены или увеличены за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений внутри объекта долевого строительства, в результате возникновения погрешностей при проведении строительного-монтажных работ. Такого рода отклонения, не превышающие 10 (десять)% от общей проектной площади объекта долевого строительства, считаются допустимыми, не влекущими к его существенному изменению в целом.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРОИТЕЛЬСТВА (СОЗДАНИЯ) ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

4.1. Цена договора участия в долевом строительстве составляет _____,00 (_____) **рублей 00 копеек** (НДС не облагается), (далее по тексту - «Цена Договора»).

4.2. Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику Цену Договора в размере _____,00 (_____) **рублей 00 копеек** (НДС не облагается) в срок до «__» _____ 2018 года путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика в банке в следующем порядке:

- в срок до «__» _____ 2018 года внести сумму в размере _____,00 (_____) **рублей 00 копеек** (НДС не облагается);

4.3. Обязанность Участника долевого строительства по уплате денежных сумм по Договору, считается выполненной со дня поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика в банке.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

5.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ростовской области и считается заключённым с момента такой регистрации.

5.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором — ввода Многоквартирного жилого дома в

эксплуатацию и подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры, согласно условиям настоящего Договора и полного расчёта между Сторонами.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

6.1. Застройщик обязан:

6.1.1. Застройщик гарантирует Участнику отсутствие на момент заключения настоящего Договора текущих имущественных обязательств и прав третьих лиц на квартиру. Застройщик также гарантирует, что в процессе исполнения настоящего Договора имущественные права на квартиру не будут закреплены за иными лицами, за исключением положения п.п. 6.1.2 и 6.2.2.

6.1.2. Застройщик не возражает против уступки Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору третьим лицам в случае полной оплаты Участником цены Договора, а в случае не полной оплаты цены Договора только при условии, если договором о совершении такой сделки будет предусмотрен одновременный перевод долга на нового Участника долевого строительства.

6.1.3 Застройщик гарантирует, что к моменту заключения настоящего Договора, Объект долевого строительства не отчужден, не обременен правами третьих лиц, в залоге и под арестом или иными запретами не состоит.

6.1.4. Застройщик гарантирует, что денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, будут использованы только для создания Объекта долевого строительства и для строительства инженерных коммуникаций к Многоквартирному жилому дому.

6.1.5. Застройщик обязуется выполнить все работы по созданию Многоквартирного жилого дома и вводу его в эксплуатацию собственными силами, а также с привлечением третьих лиц, имеющих надлежащим образом оформленное свидетельство о допуске к работам, в том случае, если наличие свидетельства обязательно для осуществления соответствующих видов работ.

6.1.6. Стороны договорились, что Застройщик в случае производственной либо иной необходимости, а также наступления форс-мажорных обстоятельств, вправе изменить срок ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, указанный в п.2.4. Договора. При этом продление срока ввода дома в эксплуатацию может быть не более чем на 6 (шесть) месяцев.

В этом случае, Застройщик, в соответствии с п.3 ст.6 Федерального закона от 30.12.2004 года №214-ФЗ, не позднее чем за два месяца до истечения срока, указанного в п. 2.4 обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику, осуществляется в порядке, установленном ГК РФ.

6.1.7. Застройщик обязуется обеспечить строительство Многоквартирного жилого дома в сроки, установленные настоящим Договором и с качеством, соответствующим проектной документации.

6.1.8. Застройщик в течение шести месяцев с даты получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома обеспечивает передачу квартиры Участнику долевого строительства в завершённом строительстве Многоквартирного жилого дома путем подписания Акта приема-передачи Квартиры, предварительно направив ему письменное уведомление о необходимости подписания Акта.

6.1.9. После исполнения обязательства, предусмотренного п.6.1.8. Договора, Застройщик не несет ответственность за несоблюдение срока передачи Объекта, в том числе в случае неявки Участника, его отказа от подписания Акта, а также в случае возвращения оператором почтовой связи заказного письма Застройщика с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им адресу в настоящем договоре.

6.1.10. Застройщик в случае не исполнения участником долевого строительства обязательств, предусмотренных в пункте 6.2.6.1. имеет право заключать договора долевого участия в строительстве в отношении объекта долевого строительства, предусмотренного настоящим договором с иными лицами.

6.2. Права и обязанности Участника долевого строительства:

6.2.1 Участник обязуется осуществить оплату Цены Договора, определенную п. 4.1 настоящего Договора, в порядке, установленном в п.4.2 настоящего Договора.

6.2.2. Участник после выполнения своих обязательств по уплате цены Договора имеет право без согласования с Застройщиком продать свои права и обязанности, являющихся предметом настоящего Договора третьему лицу, при этом Застройщик с участником долевого строительства согласовали, что уступка прав требования в отношении убытков, неустойки, пеней, иных штрафных санкций и мер обеспечительного характера, вытекающих из настоящего договора, может быть осуществлена только с письменного согласия застройщика.

Участник долевого строительства в течение 10 (десяти) календарных дней с момента оформления соглашения о передаче прав и обязанностей в отношении предмета настоящего Договора, письменно уведомляет Застройщика об оформлении указанного соглашения.

6.2.3 Участник обязуется принять квартиру от Застройщика по Акту приема-передачи Квартиры в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с момента получения уведомления от застройщика о готовности объекта к передаче.

6.2.4. После сдачи Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию Участник долевого строительства обязуется подписать с эксплуатирующей организацией соглашение о содержании и технической эксплуатации Квартиры.

6.2.5. До получения документов, подтверждающих право собственности на Квартиру, Участник обязуется не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию квартиры.

6.2.6. Участник долевого строительства с момента подписания настоящего договора обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней подать документы на государственную регистрацию подписанного договора.

6.2.6.1 Договор долевого участия в строительстве, подписанный участником долевого строительства, но не сданный на государственную регистрацию в течение 10 (десяти) рабочих дней, считается незаключенным, а обязательства Застройщика, предусмотренные настоящим договором прекращают свое действие.

6.2.7. Государственная регистрация настоящего договора и права собственности Участника долевого строительства осуществляется вне рамок настоящего Договора силами и средствами Участника долевого строительства.

6.2.8. Участник долевого строительства, в случае выявления отступлений, допущенных Застройщиком от условий настоящего договора, приведших к ухудшению качества объекта долевого строительства, или выявления недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, обязан уведомить Застройщика в срок, не превышающий 14 календарных дней о такого рода недостатках.

6.2.9. Участник долевого строительства имеет право на осмотр объекта долевого строительства только после получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод объекта и готовности объекта к передаче участнику долевого строительства. Допуск участника долевого строительства до получения документов, предусмотренных настоящим пунктом договора, запрещен, так как строительная площадка, на которой осуществляется строительство объекта долевого строительства, является объектом повышенной опасности.

6.2.10. Участник долевого строительства оставляет за Застройщиком право и дает согласие на преобразование уникальных характеристик земельного участка площадью 0,8751 га, с кадастровым номером: 61:44:0061291:75, расположенный по адресу: Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Железнодорожный район, ул. Магнитогорская, 2в, путем выдела или раздела, либо иного способа преобразования из общего земельного участка под застройку нового земельного участка, сформированного в соответствии с градостроительными нормами и требованиями Закона «О государственном кадастре РФ» под объект недвижимости. Участник долевого строительства дает согласие на внесение изменений, расторжений в договоре аренды №СП-7 земельного участка от 14 ноября 2016 года, зарегистрированный в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области 21.11.2016 г., номер регистрации 61-61/001-61/001/052/2016-7996/2; кадастровый номер: 61:44:0061291:75 и на заключение договора на вновь образованный земельный участок с переносом соответствующего обременения в виде залога права аренды земельного участка, на котором осуществляется строительство объекта недвижимости с долей Участника долевого строительства, принадлежащего Участнику долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ, на вновь образованный земельный участок с последующей передачей нового земельного участка безвозмездно в собственность собственникам многоквартирного жилого дома.

7. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

7.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется на основании подписываемого Сторонами Акта приема-передачи Квартиры в течение шести месяцев с даты получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

7.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

7.3. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

7.4. Риск случайной гибели или повреждения Квартиры переходит к Участнику с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

7.5. Право собственности на Квартиру возникает у Участника с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

8. ГАРАНТИИ

8.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Участнику по настоящему Договору, должно соответствовать утвержденной проектно-сметной документации на Многоквартирный дом, ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

8.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам является Разрешение на ввод объекта (Многоквартирного жилого дома) в эксплуатацию, выданного в установленном порядке.

8.3. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования устанавливается 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику, за исключением случаев повреждения объекта и (или) квартиры со стороны третьих лиц или по вине Участника. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование Объекта долевого строительства устанавливается с момента первого подписания акта приема-передачи на 3 (три) года. Если в период гарантийной эксплуатации обнаружатся недостатки, которые не позволяют продолжить нормальную эксплуатацию Объекта до их устранения, то гарантийный срок продлевается на период устранения недостатков. Устранение недостатков осуществляется Застройщиком за свой счет.

8.4. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий настоящего договора и (или) с отступлениями от требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, приведших к ухудшению качества такого объекта, или иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного использования, Застройщик обязуется своими силами за свой счет безвозмездно устранить недостатки в разумный срок.

8.5. Наличие недостатков и сроки их устранения фиксируются 2-сторонним актом Застройщика и Участника. При отказе Застройщика от составления или подписания акта обнаруженных недостатков для их подтверждения Участник составляет с эксплуатирующей организацией соответствующий акт фиксации недостатков и их характера, что является основанием для устранения таких недостатков Застройщиком по требованию эксплуатирующей организации.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

9.1. Сторона, допустившая нарушение условий настоящего договора, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.2. В случае нарушения или несвоевременного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены Договора, предусмотренных в разделе 4 настоящего договора, Участник долевого строительства оплачивает Застройщику пеню в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от неуплаченной в срок суммы, за каждый день просрочки исполнения обязательства.

9.3. В случае нарушения или несвоевременного исполнения Участником долевого строительства обязательств по принятию Объекта долевого строительства, предусмотренных настоящим договором, Участник долевого строительства оплачивает Застройщику единовременный фиксированный штраф в размере 10% (десять процентов) от Цены Договора, указанной в п. 4.1. настоящего договора.

9.4. Уплата штрафов, пени и неустоек не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по настоящему договору.

9.5. Гражданская ответственность Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору участия в долевом строительстве застрахована в Обществе с ограниченной ответственностью «Страховая компания «РЕСПЕКТ».

9.6. Во всем остальном, что не оговорено в настоящем разделе, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

10.1. Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор в любое время по Соглашению Сторон.

10.2. Участник вправе расторгнуть настоящий Договор путем отказа от исполнения настоящего Договора до истечения срока его действия в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ, а также в случае невозможности оформления Участником права собственности на квартиру по причине ненадлежащего оформления Застройщиком, необходимых для осуществления государственной регистрации прав собственности на Объекты долевого строительства.

10.3. Участник имеет право расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке по основаниям и на условиях, предусмотренным Законом 214-ФЗ.

10.4. В случае расторжения настоящего Договора и несвоевременного возврата Застройщиком денежных средств, уплаченных Участником в счет оплаты Цены Договора Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленном Законом 214-ФЗ. Датой возврата денежных средств считается дата их поступления на счёт Участника, либо дата получения денежных средств в кассе Застройщика.

10.5. Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в порядке и случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

11. ФОРС-МАЖОР

11.1. Сторона, не исполнившая или не надлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение стало невозможным

вследствие непреодолимой силы (форс-мажор, т.е. чрезвычайных, непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени).

11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие явления как: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения, а также изменения действующего законодательства в части оформления права собственности.

11.3. Сторона, ссылающаяся на такие обстоятельства, обязана в пятидневный срок, в письменной форме проинформировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств.

11.4. Сторона, которая не может из-за обстоятельств непреодолимой силы выполнить обязательства по настоящему Договору должна с учётом положений Договора приложить все усилия к тому, чтобы как можно скорее компенсировать это невыполнение.

11.5. После прекращения действий указанных обстоятельств, Сторона обязана в течение пяти дней сообщить об этом другой Стороне в письменной форме, указав при этом срок, к которому предполагается выполнить обязательства. Если Сторона не направит или несвоевременно направит необходимые извещения, то она обязана возместить другой Стороне причинённые этим убытки.

11.6. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

11.7. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более трех месяцев и нет возможности сделать обязательное заявление о дате их прекращения, то каждая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор и вернуть все переданное другой Стороне по настоящему Договору.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области и считается заключённым с момента такой регистрации. С этого момента Договор становится обязательным для заключивших его Сторон.

Обязанности по подготовке документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области, лежат на Застройщике.

Подписывая настоящий договор участник долевого строительства подтверждает, что при подписании ему были разъяснены все его положения, а также содержание ст.407, 432, 433 Гражданского кодекса РФ.

12.2. Изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются двусторонними дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации. Сторона, на которой лежит обязанность по подготовке документов, необходимых для государственной регистрации, дополнительных соглашений к настоящему Договору, их передача в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию дополнительных соглашений, определяются дополнительным соглашением.

12.3. Приложение №1 к настоящему Договору является его неотъемлемой частью.

12.4. Настоящим Участник дает свое согласие на обработку и использование Застройщиком своих персональных данных, предоставленных Застройщику при подписании настоящего Договора, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных» в целях информирования Участника об изменениях настоящего Договора, в целях исполнения настоящего Договора, в целях распространения рекламных предложений от группы компаний Застройщика, а также в целях возможного предоставления персональных данных в компетентные государственные органы в случаях, предусмотренных действующим законодательством. Согласие на обработку и использование персональных данных Участника продлевается на 1 год с момента прекращения действия настоящего Договора и может быть отозвано за 30 рабочих дней до отзыва в письменной форме нарочным с предоставлением отметки Застройщика о его получении, либо заказным письмом с уведомлением о вручении, либо телеграммой.

Обработка персональных данных распространяется на следующую информацию: фамилию, имя и отчество, дату и место рождения, адрес, номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе (далее – персональные данные).

Настоящим Участник дает Застройщику свое согласие на осуществление следующих действий в отношении персональных данных: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание. Обработка персональных данных будет осуществляться Застройщиком с применением следующих основных способов (но не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней.

12.5. В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный

участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

12.6. С момента подписания настоящего договора Участник долевого строительства считается надлежащим образом ознакомленным со следующими оригиналами документов:

- разрешением на строительство многоквартирного жилого дома,
- договором страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве и правилами к нему,
- проектной декларацией, предусмотренной ст. 19, Закона 214-ФЗ,
- проектно-строительным паспортом.

12.7. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также о хозяйственной деятельности Сторон будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

12.8. Настоящий Договор составлен в 4-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

13. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

13.1 Все уведомления и сообщения, в части касающейся настоящего договора, должны направляться в письменной форме. Сообщения считаются исполненными надлежащим образом, если они посланы заказным письмом с уведомлением и/или доставлены лично по адресатам Сторон, с получением под расписку соответствующими лицами, либо надлежаще уполномоченными представителями Сторон.

13.2 Сторона, сменившая адрес, указанный в настоящем договоре, обязана письменно уведомить в течение 7 (семи) календарных дней другую Сторону. В случае неисполнения Стороной настоящего пункта, письма, отправленные по адресатам, указанным в настоящем договоре, считаются надлежащим образом исполненными.

13.3. Реквизиты сторон:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «ЖилДомСтрой»

Юридический адрес:

344004, г. Ростов-на-Дону, ул. Тренева, д.32, офис 9, тел. 223-92-60

ОГРН 1156196069996, ИНН 6162070475/КПП 616201001

р/сч. 40702810932050000005 в Филиале №2351 ВТБ (ПАО),

к/сч. 30101810703490000758, БИК 040349758.

Участник:

ФИО, 00.00.0000 г.р., место рождения: _____, паспорт гражданина РФ 00 00 000000, выданный 11.06.2015 г. Отделом УФМС России по Ростовской области в городе Шахты, код подразделения 000-000, зарегистрированный по адресу: _____, тел.: _____, эл.почта: _____

14. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик _____ / _____ /
М.П.

Участник _____ / _____ /

**Описание
Объекта долевого строительства**

Местоположение и планировка Объекта долевого строительства на Плане Многоквартирного дома в графическом виде указаны на странице №10.

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик _____ / _____ /
М.П.

Участник _____ / _____ /

