

**Договор № \_\_\_\_\_/Н2/2018  
участия в долевом строительстве**

г. Ростов-на-Дону

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Московская Строительная Компания»**, зарегистрированное 05 сентября 2012 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 14 апреля 2016 года серии 77 № 017781077, ОГРН 1127746708440, ИНН 7729718699, КПП 770301001, в лице Административного директора Мусатова Антона Александровича, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и \_\_\_\_\_, «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 19\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, гражданин Российской Федерации, пол: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан «\_\_\_» \_\_\_\_\_ года \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_-\_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, в дальнейшем при совместном упоминании именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту – «**Договор**») о нижеследующем:

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. **Земельный участок** – земельный участок с кадастровым номером 61:44:0010902:57 площадью 29 391 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Многоквартирные жилые дома, в том числе со встроенными и (или) встроенно-пристроенными объектами общественного назначения и (или) культурного, бытового обслуживания, расположенный по адресу: Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, пр. Михаила Нагибина, 31, предоставленный «Застройщику» в аренду на основании Договора аренды земельного участка от 27 июля 2016 года № 36755. Договор аренды земельного участка от 27 июля 2016 года № 36755 зарегистрирован в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 03 августа 2016 г., номер государственной регистрации: 61-61/001-61/001/042/2016-2522/2.

Собственник земельного участка – Муниципальное образование город Ростов-на-Дону.

1.2. **Многоквартирный дом** – вновь создаваемый на Земельном участке объект капитального строительства: Многоэтажная жилая застройка в границах: пр. Нагибина – ул. Герасименко – ул. Ларина в г. Ростове-на-Дону. 2 этап, количество этажей: 25; количество подземных этажей: 1; этажность – 24; общая площадь – 31 121,32 кв. м; объем – 109 411,50 куб. м, в том числе подземной части: 11 637,00 куб. м; количество квартир – 462; общая площадь квартир – 19 050,47 кв. м; площадь всех помещений в здании – 28 394,41 кв. м, в том числе: площадь жилых помещений – 24 577,96 кв. м; площадь помещений офисной части – 865,16 кв. м; полезная площадь офисов - 827,50 кв. м; площадь автостоянки – 2 493,68 кв. м; вместимость автостоянки - 53 м/мест; количество мест хранения мотоциклов – 9 шт.; количество мест хранения велосипедов – 31 шт., по адресу: Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, пр. Михаила Нагибина, 31.

Многоквартирный дом имеет следующие основные характеристики:

- материал наружных стен: газобетонные блоки автоклавного твердения и кирпич силикатный утолщенный лицевой на цементном растворе;
- материал поэтажных перекрытий: монолитная железобетонная плита;
- класс энергоэффективности – «В» (высокий);
- сейсмостойкость – проектной документацией не установлена.

1.3. Строительство Многоквартирного дома осуществляется Застройщиком на основании Разрешения на строительство от 25 октября 2016 г. № 61-310-893601-2016, выданного Департаментом архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную п. 3.1. Договора цену и принять Объект долевого строительства с характеристиками, указанными в п. 2.2. Договора, по акту приема – передачи при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

2.2. Объект долевого строительства в соответствии с проектной документацией жилое помещение - \_\_\_\_\_ под проектным № \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), общей площадью \_\_\_\_\_ с \_\_\_\_\_ учетом \_\_\_\_\_ балкона по проекту \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв. м, общей площадью по проекту \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв. м, состоящая из: \_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_ кв. м, \_\_\_\_\_ площадью \_\_\_\_\_ кв. м, \_\_\_\_\_ площадью \_\_\_\_\_ кв. м, расположенная на \_\_\_\_\_-м этаже, в 1(2)-ом подъезде, в осях «\_\_-\_\_» и «\_\_-\_\_» Многоквартирного дома.

Предусмотренные Проектной документацией Планировка Объекта долевого строительства, расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения, местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемого) Многоквартирного дома указаны в Приложении № 1 к Договору.

2.3. Объект долевого строительства подлежит передаче Застройщиком Участнику долевого строительства в следующем состоянии:

- металлическая входная дверь;
- заполнение оконных проемов и балконных дверей металлопластиковым профилем;
- балконы-заполненные металлопластиковыми окнами;
- полы – подготовка под финишное покрытие (стяжка);
- потолки-железобетонная плита перекрытия;
- стены и перегородки- без штукатурки;
- дверные проемы без установки межкомнатных дверей;
- внутренняя электроразводка-отсутствует;
- горячий, холодный водопровод – стояки без внутренней разводки с установкой счетчика;
- отопление - централизованная система;
- установка отопительных радиаторов согласно проемов.

2.4. Доведение Объекта долевого строительства до полной готовности путем выполнения работ по чистовой отделке помещений Объекта долевого строительства и установке недостающего оборудования не включено в Цену настоящего Договора и осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно за свой счет, в т. ч. на основании дополнительных соглашений с Застройщиком.

## 3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

3.1. Цена строительства (создания) Застройщиком Объекта долевого строительства составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек (далее по тексту – «Цена Договора»).

3.2. Цена Договора окончательна и изменению не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных п. 3.7. Договора. Уплата Цены Договора производится Участником долевого строительства после государственной регистрации Договора.

3.3. Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику Цену Договора безналичным путем, посредством перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре, в полном объеме в срок до «\_\_» \_\_\_\_ 201\_\_ года.

3.4. Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены Договора считается выполненной с момента полного зачисления денежной суммы, указанной в п. 3.1. Договора, на расчетный счет Застройщика, указанный в Договоре.

3.5. Цена договора устанавливается исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади квартиры с учетом площади балконов (лоджий), рассчитываемой с коэффициентом (0,3) 0,5.

3.6. Проектная величина общей площади Объекта долевого строительства (как в целом, так и в ее составных частях) из-за технологических особенностей процесса строительства может отличаться от фактической величины по данным обмера организации, уполномоченной на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства.

3.7. В случае расхождения после ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома проектной и фактической площади Объекта долевого строительства (по данным обмера организации, уполномоченной на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства), за исключением площади балконов (лоджий), более чем на 5 (пять) процентов, Стороны обязуются произвести перерасчет в следующем порядке.

В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства, за исключением площади балконов (лоджий), по результатам обмеров организации, уполномоченной на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства, более чем на 5 (пять) процентов по сравнению с общей площадью без учета балконов (лоджий) Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.2. Договора, Участник долевого строительства обязан в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения от Застройщика сообщения об этом, но в любом случае не позднее даты подписания акта приема – передачи Объекта долевого строительства, произвести оплату Застройщику за указанную разницу исходя из стоимости одного квадратного метра на день заключения Договора.

В случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства, за исключением площади балконов (лоджий), по результатам обмеров организации, уполномоченной на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства, более чем на 5 (пять) процентов по сравнению с общей площадью без учета балконов (лоджий) Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.2. Договора, Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства разницу исходя из стоимости одного квадратного метра на день заключения Договора. Возврат такой суммы осуществляется Застройщиком в течение 10 (десяти) банковских дней со дня получения от Участника долевого строительства соответствующего заявления.

Изменение общей площади и (или) общего объема общего имущества многоквартирного дома для расчетов не принимается.

Изменение Цены Договора не производится в случае отклонения площадей балконов (лоджий) по результатам обмеров организации, уполномоченной на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства, от соответствующей площади, указанной в п. 2.2. Договора.

#### 4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА.

4.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Течение гарантийного срока начинается со дня получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года, который исчисляется со дня подписания первого акта приема – передачи объекта долевого строительства.

4.2. Участник долевого строительства 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 долевого строительства. 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 долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

4.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.4. В случае выявления недостатка (дефекта) в Объекте долевого строительства Участник долевого строительства обязан направить Застройщику соответствующее уведомление. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Застройщика, указанному в Договоре, или вручено представителю Застройщика, имеющему соответствующие полномочия, лично под расписку.

В уведомлении должно содержаться четкое описание выявленного недостатка (дефекта). Наличие недостатка (дефекта), его характер и сроки его исправления устанавливаются двусторонним актом Застройщика и Участника долевого строительства (далее по тексту – Акт о несоответствии). Устранение недостатков (дефектов), за исключением недостатков (дефектов), возникших в случаях, предусмотренных п. 4.3. Договора, осуществляется Застройщиком безвозмездно в разумный, согласованный с Участником долевого строительства, срок.

## **5. ПОРЯДОК И СРОКИ ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

5.1. Застройщик обязуется завершить строительство (создание) Многоквартирного дома и ввести его в эксплуатацию в срок не позднее 31 декабря 2018 года.

5.2. Застройщик обязуется после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок не позднее 01 октября 2019 г.

5.3. Застройщик обязуется направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не позднее 30 (тридцати) дней до наступления установленного п. 5.2. Договора срока передачи объекта долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Участника долевого строительства, указанному в Договоре, или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

5.4. В том случае, если строительство (создание) Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока 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.

5.5. Передача Объекта долевого строительства производится по акту приема - передачи. С момента подписания Сторонами акта приема – передачи Объекта долевого строительства риск случайной гибели Объекта долевого строительства переходит к Участнику долевого строительства. С момента подписания Сторонами акта приема – передачи у Участника долевого строительства возникает обязанность по внесению платы за Объект долевого строительства, коммунальные услуги и содержание общего имущества в Многоквартирном доме.

5.6. Участник долевого строительства, получивший от Застройщика сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан принять его не позднее, чем в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного уведомления, при условии отсутствия в нем недостатков (дефектов), оформленных Сторонами Актом о несоответствии.

5.7. В случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства недостатков (дефектов) Стороны составляют Акт о несоответствии. При устранении перечисленных в Акте о несоответствии недостатков (дефектов) Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения уведомления об устранении перечисленных в Акте о несоответствии недостатков (дефектов).

5.8. При отказе или уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (в том числе при возвращении оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу) Застройщик по истечении 2-х (двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт передачи Объекта долевого строительства. С момента составления Застройщиком указанного одностороннего акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства переходит к Участнику долевого строительства.

5.9. Застройщик вправе не передавать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения им денежных обязательств, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком.

## **6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

### **6.1. Права и обязанности Застройщика:**

6.1.1. Застройщик обязан обеспечить выполнение функций Заказчика – Застройщика.

6.1.2. Застройщик обязан обеспечить проектирование и строительство Многоквартирного дома путем, в том числе, заключения договоров с организациями,

имеющими необходимые лицензии и разрешения, и, осуществляя мероприятия по разрешению необходимых правовых, организационных, технических, финансовых вопросов.

6.1.3. Застройщик обязан обеспечить получение разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

6.1.4. Застройщик обязан завершить строительство Многоквартирного дома в срок, установленный п. 5.1. Договора, при условии отсутствия обстоятельств непреодолимой силы, которые задерживают окончание строительства, предусмотренных п. 9.1. Договора. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок окончания строительства Многоквартирного дома по настоящему Договору продлевается на все время действия этих обстоятельств без уплаты Застройщиком неустойки, убытков, а также процентов за пользование денежными средствами Участника долевого строительства.

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

6.1.6. Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства в письменном виде о возможности и необходимости принятия Объекта долевого строительства по акту приема – передачи по адресу, указанному Участником долевого строительства в настоящем Договоре.

6.1.7. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в состоянии, указанном в п. 2.3. Договора, если иное не установлено соглашением Сторон.

6.1.8. Застройщик обязан не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома предоставить разрешение на ввод в эксплуатацию и пакет документов Застройщика, необходимые для проведения государственной регистрации права на Объект долевого строительства, в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.1.9. Застройщик вправе по своему усмотрению, руководствуясь действующими обязательными нормами и правилами, без согласия Участника долевого строительства, вносить изменения в проектную документацию на создание Многоквартирного дома.

6.1.10. Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома. При этом прием – передача Объекта долевого строительства осуществляется сторонами в соответствии с требованиями, предусмотренными п. п. 5.3., 5.4., 5.5. Договора. При уклонении Участника долевого строительства от такой досрочной приемки Объекта долевого строительства наступают последствия, предусмотренные п. 5.8. Договора.

## **6.2. Права и обязанности Участника долевого строительства:**

6.2.1. Участник долевого строительства обязан полностью уплатить Цену Договора в сроки и в размере, указанные в настоящем Договоре.

6.2.2. Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику предусмотренные договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки до подписания акта приема – передачи Объекта долевого строительства.

6.2.3. 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.

6.2.4. Участник долевого строительства не имеет права без письменного согласия Застройщика обеспечивать свои обязательства перед третьими лицами залогом

принадлежащих ему прав требования по Договору до исполнения своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме.

6.2.5. В том случае, если Объект долевого строительства создан с отступлениями от условий Договора, требований технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иных обязательных требований, приведших к ухудшению его качества, или с иными недостатками (дефектами), которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков (дефектов) в разумный, согласованный с Участником долевого строительства, срок.

6.2.6. Участник долевого строительства не вправе до подписания Акта приема - передачи Объекта долевого строительства производить в Объекте долевого строительства 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) Многоквартирного дома.

6.2.7. Участник долевого строительства вправе уплатить Цену Договора досрочно по согласованию с Застройщиком.

6.2.8. Участник долевого строительства вправе получать от Застройщика информацию о ходе строительства Многоквартирного дома.

## **7. УСТУПКА ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ.**

7.1. Уступка Участником долевого строительства права требования по Договору допускается только с момента исполнения им обязанности по уплате Застройщику Цены Договора, указанной в п. 3.1. Договора, в полном объеме, или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства с письменного согласия Застройщика в соответствии с положениями ст. 391 Гражданского кодекса Российской Федерации.

7.2. Уступка Участником долевого строительства права требования по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами акта приема – передачи Объекта долевого строительства.

7.3. При уступке Участником долевого строительства права требования по Договору Участник долевого строительства в течение 3 (трех) календарных дней со дня уступки права требования по Договору обязан предоставить Застройщику уведомление о произведенной уступке, с приложением документа, подтверждающего уступку (договора, соглашения).

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.**

8.1. Ответственность Участника долевого строительства за неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора регулируется нормами действующего законодательства Российской Федерации.

8.2. Застройщик, виновный в неисполнении или ненадлежащем исполнении Договора, несет ответственность в соответствии с положениями действующего законодательства Российской Федерации.

8.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства требований, установленных п. 5.6. Договора, он уплачивает Застройщику штраф в размере 1 % от Цены Договора.

8.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом от

30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8.5. В случае нарушения Участником долевого строительства п. 6.2.6. Договора, он обязан уплатить Застройщику денежные средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

8.6. Все споры и разногласия по Договору подлежат разрешению с обязательным соблюдением досудебного порядка урегулирования спора. До обращения в соответствующие судебные органы заинтересованная Сторона обязана направить другой Стороне Договора претензию с изложением своих требований. Претензия должна быть направлена по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Стороны, указанному в Договоре, или вручено Стороне Договора лично под расписку. Сторона Договора, получившая претензию, обязана ответить на нее в срок не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней с даты получения претензии. В случае неполучения ответа на претензию в установленные Договором сроки либо не урегулирования споров и разногласий в обязательном для Сторон Договора досудебном порядке, заинтересованная Сторона вправе обратиться с заявлением в суд.

## **9. ФОРС – МАЖОР.**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или неполное исполнение обязательств, предусмотренных Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс – мажор), возникших после заключения Договора, в том числе таких как: пожар, наводнение, землетрясение, оползни, поднятие грунтовых вод и другие стихийные бедствия, забастовка, война, военные действия любого характера, блокада, гражданские волнения и беспорядки, при условии, что указанные обстоятельства непосредственно повлияли на выполнение Сторонами своих обязательств по Договору.

9.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по Договору откладывается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и (или) их последствия.

9.3. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, для которой они наступили, уведомляет о них другую сторону в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня наступления таких обстоятельств.

9.4. В том случае, если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать в течение 3 (трех) месяцев, Стороны проводят переговоры.

## **10. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.**

10.1. Настоящий Договор в соответствии с требованиями п. 3 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» подлежит государственной регистрации, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

10.2. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента передачи Объекта долевого строительства по акту приема – передачи.

10.3. Обязательства Участника долевого строительства по Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме Цены Договора и принятия Объекта долевого строительства по акту приема – передачи.

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

10.5. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства утрачивает право требования в отношении Объекта долевого строительства. При этом Застройщик возвращает Участнику долевого строительства внесенные им денежные средства в счет Цены Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

10.6. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным частями 4, 5 ст. 5 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», последний направляет Участнику долевого строительства уведомление, содержащее условие об одностороннем отказе от исполнения Договора (или о расторжении Договора) и Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

## **11. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ.**

11.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге право аренды на предоставленный для строительства (создания) Многоквартирного дома земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего Договора, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Многоквартирный дом.

11.2. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства по Договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по Договору путем заключения Полиса (договора страхования) № \_\_\_\_\_ страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от \_\_\_\_\_ 201\_\_ г., заключенного Застройщиком со страховщиком – \_\_\_\_\_.

## **12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

12.1. Действия, направленные на осуществление государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства производятся за счет Участника долевого строительства вне рамок настоящего Договора.

12.2. Неотъемлемой частью настоящего Договора является Планировка Объекта долевого строительства, расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения, местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемого) Многоквартирного дома (Приложение № 1 к Договору) на 1-м листе.

12.3. Договор составлен в пяти подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра остается у Застройщика, два экземпляра передается Участнику долевого строительства и один экземпляр - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

### 13. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН. ПОДПИСИ СТОРОН.

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Московская Строительная Компания»**

123242, Россия, г. Москва, набережная

Пресненская, д. 8, стр. 1, эт. 19,

пом. 192М, комн. 1-7.

ИНН: 7729718699

КПП: 770301001

ОГРН: 1127746708440

**Реквизиты для перечисления  
денежных средств:**

р/с 40702810152090021701

в Юго-Западном банке ПАО «Сбербанк»

г. Ростов-на-Дону

к/с 30101810600000000602

БИК 046015602

**Получатель денежных средств:**

Ростовский Филиал Общества с ограниченной  
ответственностью «Московская Строительная  
Компания»

Место нахождения: 344011, Россия,

г. Ростов-на-Дону, пер. Доломановский,

д. 70 Д, этаж 5, ком. 2, 3.

КПП: 616443001

**Административный директор**

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ **Мусатов А.А.**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /