

**ДОГОВОР № \_\_\_\_ -О/ЗГП1/\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Ростов-на-Дону

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2019г.

**Сторона-1** - Общество с ограниченной ответственностью «Галактика», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице представителя Папикян Баграта Жораевича, дата рождения: 24.11.1959г., место рождения: г. Ереван Армения, паспорт гражданина РФ серия 60 17 №195633 выдан: 29.09.2017г. Отделом УФМС России по Ростовской области в Первомайском районе города Ростова-на-Дону, код подразделения 610-014, зарегистрированный по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. 3-й Прибрежный переулок, дом №25, действующий на основании доверенности от 23.10.2018г., реестровый №61/73-н/61-2018-8-455, удостоверена Гордиенко Павлом Николаевичем, временно исполняющим обязанности нотариуса Константиновой Татьяны Анатольевны Ростовского-на-Дону нотариального округа, с одной стороны, и

**Сторона-2**– \_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_ г., место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Застройщик по настоящему договору обязуется с привлечением других лиц построить в соответствии с требованиями проектной документации, обязательными нормами и правилами **Многоквартирные дома с объектами общественного назначения, многоуровневые автостоянки и спортивно-оздоровительный центр с плавательным бассейном на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0080503:1 по ул. Оганова в г. Ростове-на-Дону. Этап 1. Этап 2. Этап 3. Этап 4. Этап 7. Этап 8. Многоквартирный жилой дом с объектами общественного назначения (поз. 3 по ГП) – 1 этап строительства:**

- **Общая площадь – 33020,27 кв.м.; Площадь участка – 76539,00 кв.м.; Объем – 105276,67 куб.м., в т.ч. подземной части – 5212,16 куб.м.; Количество этажей – 19; Высота – 55,34 м.; Количество подземных этажей – 1; Вместимость – 580 чел.; Площадь застройки – 1987,80 кв.м.;**

**- Иные показатели:**

**Этажность – 18; Количество квартир – 357; общая площадь квартир – 19945,38 кв.м.; Объекты общественного назначения 1 этажа: офисы (количество блоков) – 4, общая площадь – 814,12 кв.м.; Кладовые внеквартирные: количество -106, общая площадь – 549,35 кв.м; Помещение управляющей компании (УК) общая площадь – 105,69 кв.м.**

- **Класс энергетической эффективности – «С+ (нормальный); наружные стены – газобетонные блоки (внутренний слой) и пустотелый облицовочный лицевого кирпича (наружный слой); перекрытия – монолитные железобетонные; сейсмостойкость – в соответствии с комплектом карт общего сейсмического районирования расчетная сейсмичность площадки составляет 6 (шесть) баллов, мероприятия по обеспечению сейсмостойкости здания не требуются;**

- **Источник теплоснабжения отопления дома – городские тепловые сети,**

(далее – **Жилой дом**) и после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать в предусмотренный Договором срок Участнику долевого строительства расположенную в нем квартиру, имеющую следующие основные характеристики:

| <b>Наименование характеристики</b> | <b>Описание характеристики</b> |
|------------------------------------|--------------------------------|
| № квартиры (строительный)          |                                |

|  |  |
|--|--|
| Общая проектная площадь (приведенная площадь) с учетом площади холодных помещений, кв.м. |  |
| Общая проектная площадь, кв.м.   |  |
| Жилая проектная площадь, кв.м  |  |
| Этаж   |  |
| Подъезд/корпус/секция  |  |
| Количество комнат  |  |
| Площадь комнаты-1, кв. м   |  |
| Площадь комнаты-2, кв. м   |  |
| Площадь комнаты-3, кв. м   |  |
| Площадь кухни /кухонной зоны, кв. м  |  |
| Площадь помещения вспомогательного назначения-1, кв. м                                   |  |
| Площадь помещения вспомогательного назначения-2, кв. м                                   |  |
| ...  |  |
| Площадь санузел, кв.м.   |  |
| ...  |  |
| Площадь лоджии-1, кв. м  |  |
| Площадь лоджии-1 с учетом коэффициента, кв. м.   |  |
| Площадь балкона-1, кв. м   |  |
| Площадь балкона-1 с учетом коэффициента, кв. м.  |  |
| ...  |  |

Далее по тексту «Квартира», «Квартиры», «Объект», «Объект долевого строительства», а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

Расположение Квартиры в Объекте строительства отражено на плане, который прилагается к Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 1 к договору).

1.2. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Квартиру в состоянии строительной готовности, что включает в себя:

- Водопровод – вводы в квартиру с установкой водомерных узлов с индивидуальными приборами учета холодной и горячей воды. Ввод в квартиру под полотенцесушитель с монтажом запорной арматуры.
- Канализация – монтаж канализационных стояков с установкой тройника в квартире и заглушкой. Зашивку стояка канализации негорючим материалом выполняет Участник долевого строительства.
- Теплоснабжение – монтаж отопительных приборов с подключением к стояку и установкой прибора учета тепловой энергии (наличие определяется в соответствии с проектной документацией).
- Электрообеспечение – этажный щиток с индивидуальным прибором учета, ввод от этажного щитка в квартиру четырех групп проводов (три группы – розетки, в том числе для подключения электроплиты, одна группа – освещение).
- Телекоммуникации – прокладка стояков коллективной антенны, телефона, радио.
- Входная дверь в Объект долевого строительства – металлическая.
- Полы в Объекте долевого строительства – без стяжки, гидроизоляция в санузлах.
- Стены – межкомнатные перегородки, без штукатурки.
- Остекление окон - металлопластиковое, остекление лоджий (балконов) – в соответствии с проектом.

1.3. При заключении настоящего Договора, Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:

1.3.1. Застройщик имеет оформленное и действующее разрешение на строительство № 61-310-928901-2018, выданное Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону 27 июня 2018 г., со сроком действия до 27 января 2023 г.

Застройщиком размещена проектная декларация на Объект в соответствии с требованиями ст.3.1, пункта 5 части 3.2, ст. 19, статьи 23.3 Федерального закона №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" по адресу сайта: <https://наш.дом.рф/> в качестве адреса сайта единой информационной системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", а также на официальном сайте Застройщика: [жксоколростов.рф](http://жксоколростов.рф) и официальном сайте Минстроя России: [www.minstroyrf.ru](http://www.minstroyrf.ru).

1.3.2. Застройщиком в соответствии с ч. 4 ст. 3 Федерального закона от 30 декабря 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» (далее «Федеральный закон № 214-ФЗ», «Закон») исполнена обязанность по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд, формируемый за счет указанных отчислений (взносов) и имущества, приобретенного за счет инвестирования указанных денежных средств (далее - компенсационный фонд), созданный в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации (далее – Закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ) и Постановлением Правительства Российской Федерации от 07.10.2017 г. № 1231 «О публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» в размере 1,2% согласно ч.1 ст. 10 Закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ от согласованной сторонами цены договора (п.2.1).

1.3.3. Способом обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по договору с момента его государственной регистрации считаются:

- находящийся в залоге у Участника долевого строительства земельный участок, предоставленный для строительства Многоквартирных домов с объектами общественного назначения, многоуровневые автостоянки и спортивно-оздоровительного центра с плавательным бассейном на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0080503:1 по ул. Оганова в г. Ростове-на-Дону. Этап 1. Этап 2. Этап 3. Этап 4. Этап 7. Этап 8. Многоквартирный жилой дом с объектами общественного назначения (поз. 3 по ГП) – 1 этап строительства. Площадь: 76539 кв.м.; Категория земель: Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Многоквартирные жилые дома, в т.ч. со встроенными и (или) встроенно-пристроенными, и пристроенными объектами общественного назначения и (или) культурного, бытового обслуживания; подземные, подземно-наземные, наземные одно- и многоуровневые открытые и (или) закрытые автостоянки, в т.ч.: с эксплуатируемой кровлей, со встроенными и (или) пристроенными объектами автосервиса или иного нежилого назначения. Купальные и спортивные плавательные бассейны общего пользования, спортивно-оздоровительные центры, образование и просвещение, в том числе дошкольное образование (объекты капитального строительства, предназначенные для дошкольного образования (детские ясли, детские сады), автостоянки плоскостные Кадастровый номер: 61:44:0080503:1, принадлежащий Застройщику (ООО «Галактика» - Арендатор) на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка № 37555 от 08.06.2018 г., заключенного с Департаментом имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону (Арендодатель) со сроком аренды на пять лет до 08.06.2023 г., о чем в ЕГРН 09.06.2018 года сделана запись регистрации № 61:44:0080503:1-61/001/2018-1.

1.3.4. Все необходимые для заключения настоящего Договора разрешения от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов Застройщиком получены, являются юридически действующими и вступившими в силу.

1.3.5. Земельный участок, предоставленный для строительства Многоквартирных домов с объектами общественного назначения, многоуровневые автостоянки и спортивно-оздоровительного центра с плавательным бассейном на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0080503:1 по ул. Оганова в г. Ростове-на-Дону. Этап 1. Этап 2. Этап 3. Этап

4. Этап 7. Этап 8. Многоквартирный жилой дом с объектами общественного назначения (поз. 3 по ГП) – 1 этап строительства: Площадь: 76539 кв.м.; Категория земель: Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Многоквартирные жилые дома, в т.ч. со встроенными и (или) встроенно-пристроенными, и пристроенными объектами общественного назначения и (или) культурного, бытового обслуживания; подземные, подземно-наземные, наземные одно- и многоуровневые открытые и (или) закрытые автостоянки, в т.ч.: с эксплуатируемой кровлей, со встроенными и (или) пристроенными объектами автосервиса или иного нежилого назначения. Купальные и спортивные плавательные бассейны общего пользования, спортивно-оздоровительные центры, образование и просвещение, в том числе дошкольное образование (объекты капитального строительства, предназначенные для дошкольного образования (детские ясли, детские сады), автостоянки плоскостные Кадастровый номер: **61:44:0080503:1**, принадлежащий Застройщику (ООО «Галактика» - Арендатор) на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка № 37555 от 08.06.2018 г., заключенного с Департаментом имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону (Арендодатель) со сроком аренды на пять лет до 08.06.2023 г., о чем в ЕГРН 09.06.2018 года сделана запись регистрации № 61:44:0080503:1-61/001/2018-1.

На указанном земельном участке Застройщиком также осуществляется строительство (возведение) иных объектов недвижимости, которые не имеют сплошной нумерации квартир, общих с Жилым домом объектов благоустройства, площадок, инженерных сетей, которые будут вводиться в эксплуатацию отдельно от Жилого дома, не входят в состав общего имущества многоквартирного жилого дома, являются самостоятельными объектами на территории застройки земельного участка в соответствии с Планом-схемой застройки (Приложение № 2 к договору), соответственно, указанные Объекты и части земельных участков под ними, необходимые для их строительства и последующей эксплуатации, не входят в предмет залога в соответствии с ст. 13-15 Закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ:

- Многоквартирный жилой дом с объектами общественного назначения (поз. 1 по ГП) – 4 этап строительства;

- Многоквартирный жилой дом с объектами общественного назначения (поз. 2 по ГП) – 3 этап строительства; Трансформаторная подстанция ЗБКТП-1600/6/04 кВ поз. 12 по ГП - 3 этап строительства;

- Трансформаторная подстанция ЗБКТП-1600/6/04 кВ поз. 11 по ГП - 1 этап строительства;

- Многоквартирный жилой дом с объектами общественного назначения (поз.4 по ГП) – 2 этап строительства; Групповые и спортивная площадки дошкольной образовательной организации;

- Многоквартирный жилой дом с объектами общественного назначения (поз.5 по ГП) – 7 этап строительства;

- Многоквартирный жилой дом с объектами общественного назначения (поз. 6 по ГП) – 8 этап строительства;

- Многоуровневая автостоянка на 300 машиномест (поз. 8 по ГП) 5 этап строительства;

- Многоуровневая автостоянка на 300 машиномест (поз. 9 по ГП) 6 этап строительства;

- Трансформаторная подстанция ЗБКТП-1600/6/04 кВ поз. 10 по ГП - 5 этап строительства;

- Спортивно-оздоровительный центр с плавательным бассейном на 25 м (поз. 7 по ГП) 9 этап строительства.

1.3.6. Застройщик гарантирует, что Земельный участок не находится под арестом, не обременен правами третьих лиц, за исключением обременения: сервитут (ограничение) – часть земельного участка учетный номер части 1, площадью 25 кв.м. входит в охранную зону газораспределительных сетей 61.44.2.633.

1.4. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Участник долевого строительства в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Договора предоставляет Застройщику для его регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (в том числе государственной регистрации залога (ипотеки) в пользу Банка, вытекающих из Договора прав требования Участников долевого строительства) необходимые для осуществления государственной регистрации Договора и дополнительных соглашений к нему нотариальные документы, которые оформляются Участником долевого строительства за свой счет. Застройщик вправе не осуществлять действия, направленные на государственную регистрацию Договора, до исполнения Участником долевого строительства обязанности, предусмотренной разделом 5 Договора.

Расходы по государственной регистрации Договора несут стороны договора в размерах, согласно действующего законодательства. В случае, если действующими нормативными актами будет установлена обязанность Застройщика по уплате государственной пошлины при государственной регистрации настоящего договора, Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику расходы по государственной регистрации.

В случае необходимости нотариального оформления документов, касающихся Квартиры, указанное оформление производится за счет средств Участников долевого строительства. Расходы на государственную регистрацию Договора и изменений к нему Участники долевого строительства несут самостоятельно за счет собственных денежных средств.

1.5. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только с письменного согласия Застройщика. Участник долевого строительства обязан зарегистрировать договор уступки в порядке, предусмотренном действующим законодательством и передать Застройщику экземпляр зарегистрированного договора в 10-ти дневный срок с даты его регистрации.

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Стоимость квартиры по настоящему договору (то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Квартир (далее - Долевой взнос) составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, исходя из цены одного квадратного метра Квартиры в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

2.1.1. Застройщик производит отчисление (взнос) в компенсационный фонд:

**ППК «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства»:**  
(125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, 10, адрес в Интернете: [www.фонд214.рф](http://www.фонд214.рф), т. 8-800-7007-214, или +7 (495) 685-94-41; ИНН 7704446429 КПП 770401001 р/сч 40503810500480000235 в АКБ «Российский капитал» (ПАО) к/с 30101810345250000266 БИК 044525266), созданный в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и Постановлением Правительства Российской Федерации от 07.10.2017 г. № 1231 «О публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» в размере 1,2% согласно ч.1 ст. 10 Закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ от согласованной сторонами цены договора (п.2.1) в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек в 3-х дневный срок с момента подписания настоящего договора.

2.2. Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику сумму долевого взноса единовременно в рублях путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, после государственной регистрации договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, но не позднее чем «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2019 г.

2.3. Обязательства Участника долевого строительства по оплате стоимости объекта долевого строительства считаются полностью исполненными после внесения денежных средств в полном объеме на указанный в настоящем договоре счет Застройщика.

2.4. Участник долевого строительства после уплаты долевого взноса в сумме, указанной в п.2.1. настоящего договора, приобретает право требования к Застройщику передачи Объекта в собственность.

2.5. Участник долевого строительства имеет право досрочного внесения суммы долевого взноса.

2.6. В течение 7 (семь) рабочих дней с момента получения в соответствии с п.4.1.1. настоящего договора сообщения от Застройщика о получении разрешения на ввод в эксплуатацию и до подписания акта приема-передачи объекта Стороны на основании обмеров органа, осуществляющего техническую инвентаризацию, производят уточнение общей площади объекта, передаваемого Участнику долевого строительства.

2.6.1. В случае увеличения общей площади (приведенной площади) Объекта по данным фактической экспликации органа технической инвентаризации более чем на 2(два)% по сравнению с данными проектной документации, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с п.2.1. в течение 60 календарных дней с момента получения акта приема-передачи квартиры.

2.6.2. В случае уменьшения общей площади (приведенной площади) Объекта по данным фактической экспликации органа технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации менее чем на 2 (два)%, сумма оплаты, указанная в п.2.1 настоящего Договора, уменьшению не подлежит, перерасчет стоимости объекта не производится.

2.6.3. В случае уменьшения общей площади Объекта по данным фактической экспликации органа технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации, более чем на 2 (два)%, сумма оплаты, указанная в п.2.1 настоящего Договора, подлежит уменьшению и Застройщиком производится перерасчет разницы стоимости объекта соразмерно цены одного квадратного метра Квартиры, предусмотренной п. 2.1 настоящего Договора.

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

2.7. Участник долевого строительства имеет право интересоваться ходом строительства Объекта.

### **3. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

3.1. Застройщик обязуется завершить строительство жилого дома не позднее 30 июня 2021 года и передать Объект Участникам долевого строительства Квартиру по акту приема-передачи не позднее 31 августа 2021 года. При этом Стороны согласились, что передача Квартиры может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию.

3.1.1. В случае, если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный срок, Застройщик не позднее, чем за 2 месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком Объекта Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Если невозможность завершения строительства в предусмотренный срок связана с неисполнением своих обязательств государственными органами и органами местного самоуправления перед Застройщиком, что подтверждается соответствующими документами, Застройщик не несет ответственность перед Участником долевого строительства в связи с изменением срока передачи Объекта.

3.2. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами передаточному акту.

3.3. Передача Объекта осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.

3.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика, указанное в п.4.1.1. договора обязаны приступить к ее принятию в течение четырнадцати дней со дня получения указанного сообщения.

3.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта после ее передачи Участнику долевого строительства несет Участник долевого строительства.

3.6. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.

3.7. При подписании настоящего договора **Участник долевого строительства предупрежден о том, что Объекты общественного назначения 1 этажа: офисы (количество блоков) – 4, общая площадь – 814,12 кв.м.; Кладовые внеквартирные: количество -106, общая площадь – 549,35 кв.м.; Помещение управляющей компании (УК) общая площадь –**

105,69 кв.м. не входят в состав общего имущества многоэтажного жилого комплекса и Жилого дома, являются самостоятельными частями в составе создаваемого жилого комплекса и Жилого дома.

**Участник долевого строительства предупрежден о том, что:**

- Многоквартирный жилой дом с объектами общественного назначения (поз. 1 по ГП) – 4 этап строительства;
- Многоквартирный жилой дом с объектами общественного назначения (поз. 2 по ГП) – 3 этап строительства; Трансформаторная подстанция ЗБКТП-1600/6/04 кВ поз. 12 по ГП - 3 этап строительства;
- Трансформаторная подстанция ЗБКТП-1600/6/04 кВ поз. 12 по ГП - 3 этап строительства;
- Многоквартирный жилой дом с объектами общественного назначения (поз.4 по ГП) – 2 этап строительства; Групповые и спортивная площадки дошкольной образовательной организации;
- Многоквартирный жилой дом с объектами общественного назначения (поз.5 по ГП) – 7 этап строительства;
- Многоквартирный жилой дом с объектами общественного назначения (поз. 6 по ГП) – 8 этап строительства;
- Многоуровневая автостоянка на 300 машиномест (поз. 8 по ГП) 5 этап строительства;
- Многоуровневая автостоянка на 300 машиномест (поз. 9 по ГП) 6 этап строительства;
- Трансформаторная подстанция ЗБКТП-1600/6/04 кВ поз. 10 по ГП - 5 этап строительства;
- Спортивно-оздоровительный центр с плавательным бассейном на 25 м (поз. 7 по ГП) 9 этап строительства, являются самостоятельными объектами на территории застройки земельного участка и Жилого комплекса (Жилого дома), финансирование строительства которых осуществляется за счет Застройщика до начала строительства Объекта долевого строительства, которые возводятся Застройщиком самостоятельно отдельно от Жилого дома и не входят в состав общего имущества многоквартирного жилого дома (Жилого домов).

#### **4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

4.1. Наряду с обязательствами, предусмотренными в п.п.1.2. и 1.3. настоящего договора, Застройщик обязуется:

4.1.1. Направить Участнику долевого строительства не менее чем за месяц до наступления установленного п.3.1. настоящего договора срока передачи объекта сообщение о завершении строительства жилого дома в соответствии с договором и о готовности объекта к передаче с приложением копии разрешения на ввод, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п.5.1.1. настоящего договора (ч.6 ст.8 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...» (далее - закон №214-ФЗ). Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

4.1.2. Осуществить передачу Объекта в соответствии с п. 1.2. настоящего договора Участнику долевого строительства для выполнения отделочных работ только после получения подписанного Участником долевого строительства акта приема-передачи объекта и подписания ими договора на обслуживание и эксплуатацию объекта, который будет действовать до момента оформления в установленном законом порядке способа управления многоквартирным домом, выбранного участниками долевого строительства.

4.1.3. Предоставить Участнику долевого строительства и в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы

необходимые для государственной регистрации настоящего договора и права собственности на объект после завершения строительства в соответствии с законом № 214-ФЗ.

**4.2. Участник долевого строительства обязуется:**

4.2.1. Своевременно оплатить денежные средства в сумме и в сроки, предусмотренные п. 2.1 настоящего Договора.

4.2.2. Принять Квартиры (Квартиру) по акту приема-передачи в течение 14-ти дней с момента получения указанного в п.4.1.1 настоящего договора сообщения Застройщика о готовности Квартиры к передаче.

4.2.3. По окончании строительства самостоятельно и за свой счет произвести оформление и регистрацию права собственности на Объект (квартиру) в течение 30 дней с момента подписания акта приема-передачи квартиры.

4.2.4. В соответствии с п. 2.3. Договора произвести с Застройщиком соответствующие расчеты путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, либо внесение наличных денежных средств в кассу Застройщика.

4.2.5. Производить оплату за жилое помещение и коммунальные услуги за вышеуказанный Объект с момента его передачи Участнику долевого строительства. В случае отказа Участника долевого строительства принять Объект согласно п.5.2.2 настоящего договора и не подтверждения в дальнейшем факта несоответствия Объекта условиям договора или обязательным требованиям, Участник долевого строительства производит оплату коммунальных услуг за объект и пени за просрочку оплаты с даты первого отказа в подписании акта приема-передачи объекта Участником долевого строительства, а также возмещают Застройщику убытки, возникшие в связи с вышеуказанным отказом.

4.2.6. В случае непринятия Объекта по основаниям, указанным в п.5.2.2. Договора, направить Застройщику в письменной форме претензию с обоснованием причин отказа. Указанная претензия должна быть рассмотрена Застройщиком в течение 7(семь) рабочих дней с момента получения. В случае не достижения согласия любая из сторон договора вправе обратиться в суд.

4.2.7. Обеспечить полное окончание работ (отделочные работы, устройство полов, плиточные работы, установка санитарных приборов и т.п.) за свой счет после передачи ему Объекта согласно п.4.1.2. настоящего договора.

4.2.8. Со дня получения сообщения, указанного в п. 4.1.1 настоящего договора, Участник долевого строительства предоставляет Застройщику право выбора Управляющей организации для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащего содержания общего имущества в Жилом доме, решения вопросов пользования указанным имуществом и предоставления коммунальных услуг гражданам, которые будут проживать в указанном доме.

4.2.9. Не производить самовольную реконструкцию Объекта (в том числе, но не ограничиваясь: не переносить, не ломать и не пробивать железобетонные конструкции, не осуществлять перенос или изменение радиаторов отопления).

4.2.10. Участник долевого строительства настоящим пунктом дает согласие Застройщику на осуществление мероприятий по изменению границ и площади земельного участка, в т.ч. путем его раздела, выдела, объединения, присоединения, необходимых для образования земельных участков для завершения строительства, ввода Жилого дома в эксплуатацию и последующей эксплуатации Жилого дома и объектов недвижимости, указанных в п. 1.3.5 настоящего договора, оформление прав на образованные в указанных целях земельные участки, перенос предмета залога, внесение соответствующих изменений и прекращение, погашение записей в ЕГРН, регистрацию возникновения и прекращения права собственности Застройщика на соответствующие части земельного участка на стадии строительства, ввода в эксплуатацию Жилого дома и иных объектов недвижимости, их эксплуатации, а также в случае необходимости обязуется в 10-ти дневный срок со дня требования Застройщика предоставить нотариальное согласие на осуществление Застройщиком указанных мероприятий (изменений) и иные необходимые для этого документы.

4.2.11. Участник долевого строительства обязан своевременно, т.е. в десятидневный срок, уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в Договоре, в том числе об изменении фамилии, места жительства, замене паспорта, смене номера телефона.

## 5. ПРАВА СТОРОН

### 5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта или при отказе от принятия Объекта по основаниям, не предусмотренным п. 5.2.2 настоящего договора, по истечении 2-х месяцев со дня, предусмотренного п. 3.1. настоящего договора, составить односторонний акт о передаче объекта Участнику долевого строительства. При этом к Участнику долевого строительства переходит риск случайной гибели объекта и возникает обязанность по уплате коммунальных платежей и иных обязательных для всех Участников сборов со дня составления одностороннего акта.

5.1.2. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных настоящим договором, расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. Предупреждение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. При неисполнении Участником долевого строительства такого предупреждения и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в соответствии с п.9.7. настоящего договора. Договор считается расторгнутым со дня направления уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

В указанном случае Участник долевого строительства утрачивает право на Объект, а фактически произведенная Участником долевого строительства доплата возвращается Застройщиком Участнику долевого строительства в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

В случае нарушения Застройщиком указанного срока возврата денежных средств или срока их зачисления в депозит нотариуса Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем истечения срока возврата Застройщиком денежных средств Участнику долевого строительства или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, до дня возврата денежных средств Застройщиком Участнику долевого строительства или дня зачисления таких денежных средств в депозит нотариуса.

5.1.3. Внести изменения и дополнения в проект Жилого дома в соответствии с действующим законодательством или по требованию уполномоченных органов, осуществляющих контроль и надзор.

5.1.4. Застройщик вправе осуществить в одностороннем порядке мероприятия по изменению площади и границ земельного участка, в т.ч. путем его раздела, выдела, объединения, присоединения, оформления прав, переноса предмета залога на образованные в указанных целях земельные участки, внесение соответствующих изменений, прекращение, погашение записей в ЕГРП, прекращение права аренды (собственности) Застройщика на земельный участок на стадии строительства и ввода в эксплуатацию Жилого дома, для последующей эксплуатации, а также в случае необходимости требовать от Участника долевого строительства предоставить Застройщику в 10-ти дневный срок со дня требования нотариальное согласие на предоставление Застройщику права осуществления указанных мероприятий (изменений).

## **5.2. Участник долевого строительства вправе:**

5.2.1. Получать от Застройщика всю необходимую информацию о ходе строительства и знакомиться с ходом и результатами строительного-монтажных и иных работ.

5.2.2. До подписания передаточного акта потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, и отказаться от подписания передаточного акта до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 2 ст. 7 закона № 214-ФЗ.

При возникновении разногласий по данному вопросу все споры разрешаются в судебном порядке.

5.2.3. Расторгнуть договор в случаях и в порядке, предусмотренных ст.9 закона №214-ФЗ.

В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства денежные средства, поступившие от Участника долевого строительства в уплату денежного взноса, указанного в п.2.1. Договора, Застройщик перечисляет их на счет Участника за вычетом неустоек, предусмотренных условиями Договора.

5.2.4. Получить от Застройщика необходимые документы для оформления права собственности на объект, при условии выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

5.2.5. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта либо иного документа о передаче объекта.

5.2.6. В случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным настоящим Договором или действующим законодательством РФ, получить сумму (часть суммы) долевого взноса, внесенную в соответствии с п.2.1-2.2 настоящего Договора.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором и законом №214-ФЗ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику на основании письменного заявления неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.3. В случае нарушения срока внесения платежа за увеличение площади объекта долевого строительства в порядке, предусмотренном п.2.6.1. настоящего договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

6.5. При просрочке более чем на два месяца внесения платежей, предусмотренных пунктом 2.2 настоящего Договора, в том числе в случае невнесения очередного платежа в полном объеме в течение более двух месяцев по истечении установленного срока, Застройщик имеет право на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора и на одностороннее расторжение Договора. Об этом он обязан известить Участника заказными письмами с описью вложения и уведомлением в порядке, предусмотренном ч. 4 ст. 8 и ч. 3 ст. 9 Закона.

6.6. В случае нарушения срока передачи Застройщику зарегистрированного экземпляра договора уступки прав по настоящему договору (п.1.5) Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования (ключевой) Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы договора за каждый день просрочки.

## **7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

7.1. Объект должен соответствовать условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

7.2. Гарантийный срок на Объект составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. В случае, если Участник долевого строительства или иные Участники осуществляют самовольную перепланировку, переоборудование квартиры (включая, но не ограничиваясь: перенос/снос перегородок, объединение санузлов, пробивка или сужение вентиляционных каналов, утепление балкона/лоджии, перенос электропроводки, установка дополнительных секций к радиаторам отопления и иные), действие гарантийного срока на Объект прекращается, Участник долевого строительства самостоятельно несет ответственность при наступлении неблагоприятных последствий, связанных с самовольной перепланировкой и переоборудованием, и ухудшением качества Объекта.

7.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

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

7.5. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Квартиры, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

## **8. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

8.1. Стороны частично или полностью освобождаются от ответственности в случае невыполнения обязательств, если такое невыполнение связано с обстоятельствами непреодолимой силы (наводнение, стихийное бедствие, забастовки, военные действия, массовые беспорядки, законные решения органов государственной власти и/или управления запрещающие и/или ограничивающие деятельность и/или права Сторон и т.п.), наступившими после подписания настоящего Договора, и которые ни одна из Сторон не могла предусмотреть и предотвратить разумными мерами. В этих случаях срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства.

8.2. Сторона, столкнувшаяся с обстоятельствами непреодолимой силы, должна с момента их наступления, но не позднее 5 (Пять) рабочих дней, известить о них другую Сторону в письменной форме.

8.3. Если вышеуказанные обстоятельства будут продолжаться более 2 (Двух) месяцев, то каждая из Сторон будет иметь право отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по настоящему Договору. В этом случае ни одна из Сторон не будет иметь право на возмещение другой Стороной возможных убытков и/или иных возмещений.

## **9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законом № 214-ФЗ и действующим законодательством РФ.

9.2. В случае смерти гражданина — Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

9.3. Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится Участником долевого строительства.

9.4. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и подведомственности.

9.5. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.6. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя курьером или заказным отправлением.

9.7. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.8. Настоящий Договор составлен в 4-х (четырёх) экземплярах, из которых 1 (один) экземпляр для Застройщика, 2 (два) экземпляра для Участника долевого строительства и 1 (один) экземпляр для регистрирующего органа.

9.9. Настоящий Договор действует до полного исполнения сторонами принятых на себя обязательств.

9.10. Участник долевого строительства подписанием Договора дает согласие Застройщику на обработку своих персональных данных любым способом для целей заключения и исполнения настоящего договора, также на направление в свой адрес по электронной почте или посредством подвижной радиосвязи (через сети операторов сотовой связи) информации и сообщений, касающихся Договора и его исполнения, а также информации рекламного характера.

9.11. Участник долевого строительства с проектной документацией и проектной декларацией ознакомлен, в т.ч. на официальном сайте единой информационной системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" <https://наш.дом.рф/>, на сайте Застройщика: [жксоколростов.рф](http://жксоколростов.рф) и официальном сайте Минстроя России [www.minstroyrf.ru.](http://www.minstroyrf.ru.), и претензий к Застройщику по предоставленной информации не имеет:

## 10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «Галактика»**  
119034, г. Москва, ул. Пречистенка, дом 40/2, строение 3, этаж 3, помещение 1, комната 4,  
ИНН 6167041823, КПП 770401001, ОГРН 1026104160268, ОКПО 46568728,  
р/сч 40702810852090021551, к/сч. 30101810600000000602, БИК 046015602,  
Юго-Западный банк Сбербанка РФ г. Ростов-на-Дону, тел. 210-00-71.

### Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_ г., место рождения:  
\_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ серия \_\_\_\_\_  
№ \_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_, код  
подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу:  
\_\_\_\_\_, т. 8 \_\_\_\_\_.

## ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Участник долевого строительства:

Представитель ООО «Галактика» по доверенности

\_\_\_\_\_ Б.Ж. Папикян

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