

## ДОГОВОР № \_\_\_\_\_ об участии в долевом строительстве

г. Батайск

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20.. года

**Общество с ограниченной ответственностью «СтройГарант»** юридический адрес: Ростовская область, город Батайск, ул. Куйбышева, д. 141, оф. 3.5, ИНН 6141042798, КПП 614101001, ОГРН 1126181002749, зарегистрировано Межрайонной инспекцией ФНС России № 11 по Ростовской области 21.08.2012 г., свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц серия 61 № 007073376 от 21.08.2012 г., в лице директора Клименко Василия Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется своими силами и/или с привлечением других лиц обеспечить возведение на земельном участке с кадастровым номером **61:46:0010502:937** по адресу: **Ростовская область, г. Батайск, Ушинского, 47, (секция ...)** Многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, определенный п. 1.2. настоящего Договора, а Участник долевого строительства в соответствии с настоящим Договором принимает на себя обязательство направить денежные средства на строительство Объекта в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором и принять объект долевого строительства в собственность.

Основные характеристики многоквартирного дома:

Количество этажей (шт)	***
Количество подземных этажей (шт)	***
Этажность	***
общая площадь (кв.м.)	*****
Количество квартир	****
материал наружных стен	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (газобетонные блоки с облицовкой кирпичом)
материал поэтажных перекрытий	железобетон
класс энергетической эффективности здания	«С»
сейсмичность площадки строительства	6 баллов.

1.2. Объект долевого строительства, передаваемый Застройщиком Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора (Далее по тексту «Квартира»), представляет собой объект с основными проектными характеристиками:

Номер помещения	***
Назначение помещения	квартира
Этаж расположения	***
Количество комнат	***
Общая (проектная) площадь жилого помещения	****
Площадь жилых и вспомогательных	

помещений:	
- жилая комната	-
- жилая комната	-
- жилая комната	-
- кухня	-
- санузел	-
- санузел	-
- коридор	-
- лоджия	-

К настоящему договору прилагается графический план .... этажа секции № ..... с выделенными в цвете границами Объекта долевого строительства (Приложение №1), являющийся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.3 Квартира передается Участнику долевого строительства с выполнением следующих видов работ:

- внутренние ограждающие конструкции возведены, оштукатурены;
- полусухая цементно-песчаная стяжка;
- оконные и дверные (балконные) блоки – металлопластиковые (ПВХ);
- металлическая входная дверь;
- смонтирована система водоснабжения (без разводки по квартире; установлены приборы учета);
- смонтирована система канализации (без разводки по с/у);
- устройство системы электроснабжения (разводка по квартире, установлен прибор учета);
- дом газифицирован (установлен прибор учета в квартире);
- отопление - индивидуальный газовый котел с закрытой камерой сгорания и встроенным водонагревателем, полностью смонтирована система отопления.

В доме устанавливаются домофоны, ТВ-антенна, (разводка кабелей до квартиры – в электрощите).

1.4. Застройщик обязуется осуществить строительство Объекта и ввести его в эксплуатацию не позднее **31 марта 2020 г.**

1.5. Застройщик обязуется передать Квартиру в собственность Участнику долевого строительства не позднее 31 марта 2020 г. с качеством, соответствующим условиям Договора и утвержденной проектной документации. Площадь Квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, является ориентировочной. Фактическая общая площадь Квартиры определяется после сдачи в эксплуатацию Объекта и получения данных по результатам обмеров органами технической инвентаризации.

1.6. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Квартира не заложена, не продана, в споре и под арестом не состоит, а также отсутствуют права третьих лиц на передаваемую по настоящему Договору Квартиру, в т.ч. права на долевое участие в строительстве Квартиры.

1.7. Участие в долевом строительстве Объекта в соответствии с условиями настоящего Договора является основанием для возникновения права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, указанную в п. 1.2 настоящего Договора. При этом право собственности Участника долевого строительства на Квартиру возникает с момента государственной регистрации прав на нее.

## **2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

2.1. Договор заключается для урегулирования отношений Сторон, предусмотренных Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 30 декабря 2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ и другими нормативными правовыми актами.

### 3. ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОГОВОРА

3.1. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 02.10.2018 г., о чем в ЕГРН сделана запись регистрации № 61:46:0010502:937-61/005/2018-23 от 15.10.2018 г.

3.2. При заключении настоящего договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства опубликование, размещение и предоставление проектной декларации в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего договора-разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их представление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

4.1. Цена настоящего Договора представляет собой сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства, в том числе: непосредственно строительно-монтажные работы по созданию Объекта, услуги по охране Объекта, услуги по техническому надзору за строительством (функции технического заказчика) и авторскому надзору, разработка проектной документации, необходимые экспертизы и анализы, топографические съемки, геодезические работы, инженерно-геологические изыскания, исследования, необходимые согласования и заключения, а также услуги по контролю качества со специализированными организациями; земляные работы; мероприятия по обеспечению пожарной безопасности; инженерно-технические мероприятия гражданской обороны и пр; арендная плата, в т.ч. по земельному участку; затраты по выполнению инвестиционных условий перед муниципальными органами; строительство сопутствующих объектов; строительство внешних инженерных сетей и коммуникаций и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства; работ и услуг по присоединению и подключению Объекта к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу Объекта в эксплуатацию, осуществления информационно-рекламных мероприятий и иных мероприятий, неотъемлемо связанных с реализацией проекта по строительству Объекта, в т.ч. услуги по привлечению третьих лиц в долевое строительство; а также погашение кредитов, процентов и комиссий по кредитам, предоставленных банком(ами) Застройщику на строительство Объекта, и т.п. Вознаграждение Застройщика определяется по окончании строительства как разница между средствами, привлеченными от участников долевого строительства и суммой фактических затрат на строительство (экономия от строительства)

4.2. Цена одного квадратного метра общей (проектной) площади Квартиры составляет .... (.....) рублей.

Стоимость одного квадратного метра площади Квартиры является окончательной, изменению не подлежит и действует только для настоящего Договора.

Общая сумма долевого участия Участника долевого строительства (цена настоящего Договора) рассчитывается исходя из величины общей (проектной) площади **объекта долевого строительства** в Объекте недвижимости – ..... (.....) кв. м. (п. 1.2. настоящего Договора) с учетом площадей холодных помещений, лоджии с  $K=0,5$  балконы с  $K=0,3$ , и стоимости одного метра квадратного исходя из общей (проектной) площади объекта долевого строительства, и составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей **00** копеек.

Реквизиты банка для оплаты: **ООО «СтройГарант»**, юридический адрес: Ростовская область, город Батайск, ул. Куйбышева, д. 141, оф. 3.5, ИНН 6141042798, КПП 614101001, ОГРН 1126181002749, р/сч ..... ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ" к/сч 30101810600000000602, БИК 046015602.

4.3. Порядок выплаты Участником долевого строительства денежных средств, составляющих цену настоящего Договора по п.4.2:

4.3.1. В срок до **...03.2020 г.**, но не ранее регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РО, перечисляет на расчетный счет Застройщика собственные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

4.3.2. В случае неоплаты Участником долевого строительства в течение 30 (тридцати) дней указанного платежа (п.4.3.1.), Застройщик оставляет за собой право на увеличение стоимости неоплаченной доли на 3 % процента ежемесячно.

4.4. Указанные в п. 1.2. настоящего Договора величины общей и жилой площадей квартиры, а также площади лоджий и балконов **объекта долевого строительства** – соответствуют положению проектной документации на строительство Объекта недвижимости, но могут из-за конструктивных особенностей процесса строительства отличаться от соответствующих величин проектных площадей **объекта долевого строительства** по данным органов технической инвентаризации г. Батайска.

4.5. Площадь завершеного строительством **объекта долевого строительства** определяется согласно установленной методике расчета площадей объектов жилищных прав. Площадь завершеного строительством объекта долевого строительства при государственной регистрации определяется в Выписке из ЕГРН с учетом требований ст. 15 ЖК РФ – путем исключения площадей холодных помещений.

Приведенная методика исчисления площади завершеного строительством объекта долевого строительства не служит основанием для пересмотра, перерасчета и изменения цены договора, исчисленной в соответствии с п. 4.2. Настоящего Договора.

4.6. Окончательные взаиморасчеты по Договору между Застройщиком и Участником долевого строительства производятся по результатам обмеров построенного Объекта органами технической инвентаризации г. Батайска. При отклонении фактической общей площади Квартиры, установленной на основании обмеров органов технической инвентаризации г. Батайска, от площади, указанной в п.1.2. настоящего Договора с учетом площадей лоджий с  $K=0,5$ , балконов с  $K=0,3$ , в течение 10 (десяти) банковских дней после предоставления Застройщику данных о результатах обмеров от органов технической инвентаризации г. Батайска Сторонами производится соответствующий перерасчет общей суммы настоящего Договора, исходя из цены одного квадратного метра общей площади Квартиры, указанной в п.4.2. настоящего Договора. Взаиморасчеты по настоящему Договору проводятся Сторонами в течение 45-ти дней с момента ввода дома в эксплуатацию до подписания Сторонами Акта приемки-передачи Квартиры от Застройщика к Участнику долевого строительства.

## 5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Осуществить строительство и ввести в эксплуатацию Объект долевого строительства (Квартира) в срок, указанный в п.1.4. настоящего Договора.

5.1.2. Письменно уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства и о готовности Квартиры и возможности (необходимости) ее принятия.

5.1.3. В случае выполнения Участником долевого строительства своих финансовых обязательств по настоящему Договору в полном объеме передать по Акту приема–передачи Квартиру в состоянии, указанном в п.1.3. настоящего Договора, в срок не более **трех** месяцев после сдачи Объекта долевого строительства в эксплуатацию, но не ранее момента проведения Сторонами окончательных взаиморасчетов по Договору.

5.2. Застройщик имеет право:

5.2.1. Передать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам.

5.2.2. Без доверенности вести общие дела по предмету настоящего договора и совершать все необходимые действия для осуществления строительства, заключать сделки с третьими лицами, а так же самостоятельно обеспечивать поиск других участников долевого строительства и заключать

с ними договоры о долевом участии в строительстве Объекта в пределах, не затрагивающую долю Участника долевого строительства.

5.2.3. Внести в Объект и/или квартиру незначительные архитектурные, структурные изменения, а так же заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что завершение строительства Объекта в целом и в Квартире в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

5.3. Участник долевого строительства обязуется:

5.3.1. Произвести своевременное финансирование строительства своей доли жилья в объеме, указанном в п.4 настоящего Договора.

5.3.2. В течение 1 месяца с момента получения соответствующего уведомления Застройщика принять по Акту приема-передачи оплаченную Квартиру и с этого момента нести ответственность и риски, связанные с владением и использованием полученной Квартирой.

В случае нарушения Участником долевого строительства сроков приемки Квартиры без письменного объяснения причин, считается, что Застройщик надлежащим образом исполнил свое обязательство по передаче Квартиры Участнику долевого строительства. По истечении 2-х месяцев с момента получения уведомления от Застройщика о необходимости приемки Квартиры Застройщик вправе оформить односторонний передаточный акт. При этом Участник долевого строительства несет риск случайной гибели объекта долевого строительства со дня составления одностороннего передаточного акта (в соответствии со ст.8 ФЗ-214).

5.3.3. С момента приемки Квартиры, в соответствии с п.5.3.2. настоящего Договора, оплачивать коммунальные услуги и эксплуатационные расходы, связанные с эксплуатацией, ремонтом и техническим обслуживанием Объекта, пропорционально занимаемой площади в созданную управляющую компанию.

5.3.4. До момента оформления права собственности на Квартиру не производить без согласования с Застройщиком работы по перепланировке Квартиры, изменению несущих конструкций, монтажу (демонтажу) оборудования, не предусмотренных проектной документацией. Риск производства указанных работ, их согласование и регистрация в соответствующих органах лежит в полном объеме на Участнике долевого строительства.

5.3.5. Участник долевого строительства не вправе производить изменение фасада дома - установка (смена) окон, установка кондиционеров вне жилого помещения или установка иных конструкций, которые могут изменить фасад дома.

5.3.6. До момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры произвести окончательный расчет с Застройщиком.

5.3.7. С момента ввода дома в эксплуатацию и подписания акта приема-передачи в течение 10 (десяти) дней заключить договор на техническое обслуживание своей Квартиры

## **6. СРОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

6.1. Застройщик обязан передать Квартиру Участнику долевого строительства не позднее срока, предусмотренного п.5.1.3 настоящего договора.

6.2. В случае если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный настоящим договором срок, Застройщик не позднее, чем за три месяца, до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего договора и заключении дополнительного соглашения.

6.3. Передача Застройщиком Квартиры и принятие ее Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами передаточному акту. К передаточному акту о передаче объекта долевого строительства Застройщик прилагает инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта. 6.4. Передача Квартиры осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

### **7.1. Застройщик:**

7.1.1. В случае задержки сроков окончания строительства Объекта, более чем на два месяца, Участник долевого строительства вправе во внесудебном порядке досрочно расторгнуть настоящий Договор путем направления письменного уведомления. Дата получения Застройщиком указанного уведомления считается датой расторжения настоящего Договора. При этом Застройщик обязуется в течение 10 (десяти) банковских дней с момента расторжения Договора возвратить Участникам долевого строительства, фактически внесенные им денежные средства в рублях, в соответствии со ст. 9 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» от 30.12.2004 года.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры, Застройщик уплачивает Участникам долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на день исполнения обязательств, от цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

7.1.2. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

### **7.2. Участник долевого строительства:**

7.2.1. В случае нарушения Участником долевого строительства срока оплаты по п.4.3. настоящего Договора или в случае отказа Участника долевого строительства от выполнения своих обязательств по настоящему Договору, при отсутствии нарушений условий Договора со стороны Застройщика, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке с направлением по адресу Участника долевого строительства, указанному в Договоре, письменного уведомления о расторжении настоящего Договора Застройщиком. При этом Договор считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении, а внесенные денежные средства Застройщик возвращает Участнику долевого строительства в течение 30 (тридцати) банковских дней, после реализации Квартиры другому Участнику долевого строительства.

7.2.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на день исполнения обязательств, от цены договора за каждый день просрочки.

7.2.3. Застройщик имеет право задержать передачу Квартиры по Акту приемки-передачи до момента полного исполнения Участником долевого строительства требований п.4.

## **8. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА, ПРЕДУСМОТРЕННЫЕ ДОГОВОРОМ**

8.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а так же иным обязательным требованиям.

8.2. В случае существенного нарушения требования к качеству Квартиры Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора, согласно п. 7.1.1. настоящего договора.

8.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства (Квартиры), за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства (Квартиры), составляет 3 (три)

года. Гарантийный срок исчисляется со дня передачи Квартиры первому Участнику долевого строительства.

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

## **9. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

9.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у участников долевого строительства считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства Объекта земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности и строящийся на этом земельном участке многоквартирный дом.

9.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на Объект незавершенного строительства таковой считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой Объект.

9.3. При государственной регистрации права собственности Застройщика на Объект долевого строительства указанный Объект считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой Объект.

9.4. После заключения Застройщиком Договора с Участником долевого строительства имущество, указанное в п. 9.1 настоящего Договора, в порядке последующего залога может передаваться банку (последующему залогодержателю) в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком Застройщику на строительство многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства.

9.5. С момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства право залога, возникшее на основании настоящего Договора, не распространяется на Объект долевого строительства.

9.6. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" с учетом особенностей, установленных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

9.7. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства по настоящему Договору обеспечивается взносом в компенсационный фонд, формируемый в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публичноправовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Размер и порядок уплаты отчисления (взноса) в компенсационный фонд установлен указанным федеральным законом.

Выплата возмещения гражданам - участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в случае, если застройщик признан арбитражным судом банкротом и в отношении его открыто конкурсное производство и застройщиком уплачены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд по таким договорам.

## **10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

10.1. С момента выплаты Застройщику полной суммы своего долевого участия или с переводом долга на нового участника долевого строительства, Участник долевого строительства имеет право в установленном законодательством порядке уступить свои права и обязанности, вытекающие из настоящего Договора, третьему лицу, только после письменного согласования с Застройщиком.

Соглашение об уступке прав по настоящему Договору, заключенное Участником долевого строительства без согласия Застройщика, является недействительным и не влечет возникновение у третьих лиц каких-либо прав на Квартиру.

10.2. Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами акта о передаче Квартиры.

10.3. Участник долевого строительства настоящим дает согласие Застройщику на межевание земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010502:937 площадью 6649 кв.м, расположенный по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Ушинского, 47 (изменение границ в связи с увеличением/уменьшением площади земельного участка, связанное с разделением/преобразованием земельного участка), на постановку вновь образованных земельных участков на кадастровый учет, прекращение права на преобразованный земельный участок, регистрацию права на вновь образованный(ые) земельный(ые) участок(ки).

Участник долевого строительства дает Застройщику согласие на ипотеку права собственности указанного выше земельного участка или образовавшихся при его разделе земельных участков в пользу любых банков и/или иных лиц, а также на прекращение ипотеки в пользу Участника долевого строительства на образовавшиеся при этом земельные участки (при условии установленной п. 1 ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ в пользу Участника долевого строительства ипотеки права собственности участка, предназначенного для строительства Объекта долевого строительства, на который у Участника долевого строительства возникает право собственности).

10.4. По окончании строительства дома земельный участок, на котором построен дом, места общего пользования, лестницы, лифтовые и приквартирные холлы, помещения, непосредственно используемые для обеспечения нормальной эксплуатации дома, и оборудование, в них расположенное (лифтовое, сантехническое, электротехническое и др.), а также иные нежилые помещения дома становятся общей долевой собственностью собственников квартир, за исключением, не относящихся к функциональному обслуживанию жильцов квартир (первый и цокольные этажи и т.д.).

10.5. Стороны признают, что настоящий Договор, а также все дополнительные соглашения, протоколы и прочие документы, касающиеся условий настоящего Договора, заверенные факсимильным воспроизведением подписи, уполномоченного Застройщиком лица, являются подписанными должным образом и имеют правовую силу документов, оформленных оригинальной собственноручной подписью уполномоченного Застройщиком лица.

10.6. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный либо иной ущерб. В противном случае виновная Сторона обязуется возместить другой Стороне весь нанесенный ущерб.

10.7. Участник долевого строительства на основании п. 6 ст. 9 ФЗ РФ № 152 «О персональных данных» настоящим дает свое согласие на обработку Застройщиком (включая получение от Дольщика и/или от любых третьих лиц, с учетом требований действующего законодательства Российской Федерации) персональных данных Дольщика, и подтверждает, что, давая такое согласие, Дольщик действует своей волей и в своем интересе.

При этом, согласие дается Застройщику на нижеперечисленные действия, где последний может хранить и обрабатывать персональные данные как Оператор по обработке персональных данных, в том числе брать согласие на обработку персональных данных и получать согласие на обработку персональных данных. Согласие дается Участником долевого строительства для целей заключения с Застройщиком настоящего договора, последующей передачей в собственность Участника долевого строительства построенной Застройщиком квартиры, государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на квартиру, принятия решений или совершения иных действий, порождающих юридические последствия в отношении Участника долевого строительства или других лиц, предоставления Дольщику информации об оказываемых

Застройщиком услуг и распространяется на следующую информацию об Участнике долевого строительства: фамилия имя отчество, год месяц дата и место рождения, адрес, семейное, социальное, имущественное положение, образование, профессия, доходы и любая иная информация, относящаяся к личности Участника долевого строительства, доступная либо известная в любой конкретный момент времени Застройщику (далее - Персональные данные) предусмотренная 152 ФЗ РФ «О персональных данных».

Настоящее согласие дается на срок действия настоящего Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора, в соответствии с действующим законодательством России. Отзыв согласия может быть произведен в письменной форме не ранее даты прекращения Договора/даты исполнения обязательств в соответствии с Договором. При этом «Застройщик» хранит персональные данные в течение срока хранения документов, установленного действующим законодательством России, а в случаях, предусмотренных законодательством, передает уполномоченным на то нормативно-правовыми актами органам государственной власти.

Участник долевого строительства согласен с тем, что по его письменному требованию уведомление об уничтожении персональных данных будет вручаться ему (его представителю) по месту нахождения Застройщика.

Настоящее согласие предоставляется на осуществление любых действий в отношении персональных данных Дольщика, которые необходимы или желаемы для достижения указанных выше целей, включая, без ограничения: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение, трансграничную передачу Персональных данных, а так же осуществление любых действий с Персональными данными Участника долевого строительства с учетом действующего законодательства.

Обработка Персональных данных осуществляется Застройщиком с применением следующих основных способов (но, не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней, маркировка.

Настоящим Участник долевого строительства признает и подтверждает, что в случае необходимости предоставления Персональных данных для достижения указанных выше целей Застройщику, а также третьим лицам, а равно как при привлечении третьих лиц к оказанию услуг в его интересах, передачи Застройщиком принадлежащих ему функций и полномочий иному лицу, Застройщик в праве в необходимом объеме раскрывать для совершения вышеуказанных действий информацию об Участнике долевого строительства (включая Персональные данные) таким третьим лицам, их агентам и иным уполномоченным ими лицами, а так же предоставлять таким лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию. Также настоящим Участник долевого строительства признает и подтверждает, что настоящее согласие считается данным им любым третьим лицам, указанным выше, с учетом соответствующих изменений, и любые такие третьи лица имеют право на обработку персональных данных на основании настоящего согласия, при условии соблюдения требований законодательства.

## **11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием возникновения обстоятельств непреодолимой силы (форс – мажорных обстоятельств), возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияния и за возникновение которых не несут ответственности. Таковыми, в частности, являются: землетрясения, пожары, наводнения, забастовки, изменения действующего законодательства и политического режима, влияющие на исполнение обязательств по настоящему Договору.

11.3. Сторона, которая в результате наступления вышеуказанных событий не в состоянии частично или полностью исполнить обязательства по настоящему Договору, должна в трехдневный срок

сообщить об этих обстоятельствах другой Стороне в письменной форме (телеграммой или факсом). После прекращения действия обстоятельств непреодолимой силы Стороны письменно (путем обмена телеграммами или факсами) извещают друг друга о прекращении действия непреодолимой силы и о возможности дальнейшего исполнения обязательств по Договору.

## 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РО и действует до момента передачи Квартиры Участнику долевого строительства и подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

12.2. Договор и (или) уступка прав требования по договору подлежит государственной регистрации в Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РО в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», обязанность и расходы по проведению регистрации возлагается на Участника долевого строительства.

12.3. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – для Участника долевого строительства, один – для Застройщика, один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

12.4. Настоящий Договор может быть расторгнут только по обоюдному письменному соглашению Сторон или в судебном порядке, за исключением случаев одностороннего расторжения, прямо предусмотренных в тексте Договора.

12.5. Все споры и разногласия по Договору решаются Сторонами путем переговоров, а в случае не достижения согласия в соответствии с действующим законодательством.

12.6. Все дополнительные соглашения, протоколы и прочие соглашения, касающиеся условий настоящего Договора, должны быть подписаны каждой из Сторон, и, в случае нарушения данного условия, считаются недействительными.

12.7. В случае возникновения обстоятельств, которые могут повлиять на надлежащее исполнение Сторонами обязательств по настоящему Договору (за исключением обстоятельств непреодолимой силы), как-то: изменение реквизитов, изменение фактического адреса и т.п., Стороны обязуются уведомлять друг друга о наступлении и/или возможности наступления таких обстоятельств в течение 10 дней. 12.8. Приложение №1 является неотъемлемой частью договора.

## 13. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**«Застройщик»**  
**ООО «СтройГарант»**

346880, г Батайск, ул. Куйбышева, д. 141, оф. 3.5  
ОГРН 1126181002749 ИНН 6141042798  
КПП 614101001

р/сч .....  
ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО "СБЕРБАНК  
РОССИИ" к/сч 30101810600000000602  
БИК 046015602

**Директор ООО «СтройГарант»**

**В. А. Клименко** / \_\_\_\_\_ /

**«Участник долевого строительства»**

**Приложение №1****Договору № \_\_\_\_ об участии в долевом строительстве от .....г.****Директор ООО «СтройГарант»**\_\_\_\_\_ **В.А.Клименко****Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_ /