

ДОГОВОР

УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

№ 1/___ - КВ

по пор. / № кв-ры

г.Ростов-на-Дону

«___» _____ 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «_____», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора _____, действующего на основании Устава, с одной стороны и

гражданин РФ _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства»,

далее при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ.

1.1. **Земельный участок** – земельный участок площадью 539 кв.м., расположенный по адресу: ул.Пушкинская 11/60 (пер. Братский 60/11) в г.Ростове-на-Дону, Ленинский район, кадастровый номер 61:44:0050510:24, находящийся у Застройщика на праве собственности на основании Договоров купли продажи земельного участка от 06 февраля 2008г, 08 февраля 2008г., 10 июля 2008г., зарегистрированного в Управлении Федеральной регистрационной службы по Ростовской области 05.09.2008г., свидетельство о праве собственности № 61-А3 606289 от 15.07.2013г..

1.2. **Жилой дом** – вновь создаваемый на Земельном участке 11-ти этажный жилой дом со встроенными торговыми помещениями и подземной автостоянкой. Точный почтовый адрес будет присвоен по окончании строительства.

1.3. **Объект долевого строительства (Объект)** – двухкомнатная квартира (жилое помещение) № ___ в Жилом доме общей проектной площадью ___ **КВ.М.**, в том числе жилой проектной площадью __, __ **кв.м.**, проектная площадь холодных помещений (лоджий) __, __ **кв.м.**, проектная площадь холодных помещений (лоджии) подсчитанная с коэффициентами **0,5 – 2,54 кв.м.**, (балконов) подсчитанная с коэффициентами **0,3 – 3,1 кв.м.**, расположенная на __ (_____) этаже в **подъезде № ___**. План квартиры приведен в поэтажном плане, прилагаемом к настоящему Договору (Приложение N1) и являющимся его неотъемлемой частью, а так же доля в общем имуществе в Жилом доме, определенном в проектной декларации, размещенной Застройщиком в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ (далее – Закон), и доля в праве собственности на земельный участок. Доля Участника долевого строительства в общем имуществе и доля в праве на земельный участок равна отношению площади Объекта к общей площади помещений Жилого дома за исключением помещений, входящих в состав общего имущества.

1.4. **Застройщик действует на основании:**

- свидетельства о праве собственности на земельный участок от 15 июля 2013г., зарегистрированного в Управлении Федеральной регистрационной службы по Ростовской области 05.09.2008г.

- Разрешение на строительство жилого дома с подземной автостоянкой и встроенными помещениями общественного назначения № RU61310000-8352-1 от 24 июня 2014 г., №61-310-835202-2016 от 03 августа 2016г.

- Проектная декларация опубликована в сети «Интернет» на сайте <http://gn-development.com/>.

1.5. Размер общей площади помещений, определённый в п.1.3. настоящего Договора является проектным. Точный размер общей площади будет установлен по результатам проведения

технической инвентаризации Жилого дома по завершении его строительства.

1.6. Квартира предоставляется Участнику долевого строительства в стадии т.н. «стройвариант». Подробная характеристика строительного исполнения передаваемой Квартиры по настоящему договору приведена в Приложении № 2, являющемуся его неотъемлемой частью.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок обеспечить строительство (создание) Жилого дома и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется произвести оплату, определенную настоящим Договором на условиях раздела 3, а также принять Объект долевого строительства.

Результатом деятельности Сторон по настоящему Договору является приобретение Участником долевого строительства права собственности на Объект, а так же доли в праве собственности на общее имущество и земельный участок в соответствии с нормами Гражданского Кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. Указанная доля не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

Инвестирование Участником долевого строительства Объекта долевого строительства в соответствии с положениями настоящего Договора не является основанием для приобретения прав собственности (долевой собственности) на машиноместо на территории подземной автостоянки и все, что непосредственно связано с указанной автостоянкой, а также на торговые или офисные помещения и всё, что с ними связано. Указанные площади / помещения являются отдельными объектами инвестирования по отдельным договорам.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

3.1. Цена Договора (далее по тексту – «Цена Договора») - **сумма денежных средств**, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства (создания) Объекта долевого строительства (далее – «Цена строительства») и расходовемых на затраты (в том числе возмещение затрат) непосредственно на строительство Объекта долевого строительства (в том числе все связанные с этим расходы - от приобретения прав на земельный участок, строительство/оплату внешних и внутренних систем инженерно-технического обеспечения, проектирования, оплаты услуг технического Заказчика, строительного-монтажных работ до ввода в эксплуатацию с обеспечением финансирования строительства (рекламные и маркетинговые мероприятия, риэлтерские и агентские услуги, погашение основного долга и процентов по кредиту, при необходимости полученному и использованному на строительство (создание) Объекта долевого строительства и т.п.), а так же денежных средств на вознаграждение Застройщика и на момент подписания настоящего Договора составляет _____ (_____) **рублей**, НДС не облагается.

3.1.1 Цена строительства предусматривает, в том числе, финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства с учетом пропорционально причитающихся на общую площадь Объекта долевого строительства в пересчете к общей площади Жилого дома, части помещений и коммуникаций общего пользования всего Жилого дома (лестничных клеток, крыши, помещений общего назначения, сетей, лифтов и прочего имущества, обеспечивающих нормальное функционирование Объекта долевого строительства и указанных в проектной декларации) и земельного участка.

3.1.2 Вознаграждение Застройщика рассчитывается и осуществляется по окончании строительства Объекта (получения разрешения на ввод в эксплуатацию законченного строительством Жилого дома и подземной автостоянки). Вознаграждение определяется экономией, полученной в результате эффективной организации ведения строительства и рассчитывается как разница между всеми привлеченными на реализацию данного проекта финансовыми ресурсами на долевое строительство и фактически произведенными затратами, которые составляют инвентарную стоимость законченного строительством Объекта.

3.2. Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику Цену Договора в сроки и порядке в соответствии с Графиком платежей (Приложение N 3), являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Уплата Участником долевого строительства Застройщику Цены Договора в соответствии с указанными сроками и порядком платежей осуществляется им самостоятельно на основании настоящего Договора без выставления Застройщиком счетов по каждому платежу.

3.3. Обязанность Участника долевого строительства по уплате денежных сумм по настоящему Договору (внесение Цены Договора и (или) ее соответствующей части) считается выполненной со дня поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.4. В случае несвоевременной оплаты Участником долевого строительства Цены договора – нарушению сроков и порядка внесения денежных средств Застройщику, определенных Графиком платежей (Приложение № 3) – цена договора подлежит изменению. Новая цена договора будет предложена Застройщиком Участнику долевого строительства на уровне не менее текущих цен из расчета за 1 кв.метр общей площади договоров по другим квартирам. Так же корректируется График платежей. В этом случае составляется дополнительное соглашение к настоящему Договору, так же подлежащее регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области. В случае, если Участник долевого строительства не согласен с увеличением цены договора, Застройщик возвращает ему внесенные денежные средства без применения штрафных санкций в течение 30-ти дней. При систематическом нарушении Участником долевого строительства сроков внесения платежей Застройщик имеет право отказа от исполнения договора.

В случае единовременной уплаты Участником долевого строительства Цены договора в полном объеме, Цена договора изменению не подлежит.

3.5. Указанная в п.3.1. цена Договора, подлежит изменению в ее неоплаченной части также в случае дефолта, девальвации, существенного изменения курса рубля по отношению к доллару США и/или ЕВРО - в течение календарного месяца более чем на 15%. В этом случае Застройщик направляет соответствующее уведомление Участнику долевого строительства с предложением об изменении цены Договора в ее неоплаченной части. Стороны в 10-дневный срок с момента получения уведомления подписывают соглашение об изменении цены Договора, либо при несогласии Участника долевого строительства, расторгают настоящий договор без применения штрафных санкций. Возврат денежных средств Участнику производится в течение 30 календарных дней с даты расторжения договора.

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.

В случае отклонения общей площади квартиры по результатам обмеров органов технической инвентаризации от соответствующей площади, определенной в п.1.3. настоящего договора, более, чем 1 (Один) кв.м. в сторону увеличения, Участник долевого строительства обязан в течение 10-ти календарных дней со дня получения от Застройщика соответствующего уведомления, но в любом случае не позднее подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства (квартиры) с Застройщиком, произвести оплату за указанную разницу.

В случае отклонения общей площади квартиры по результатам обмеров органов технической инвентаризации от соответствующей площади, определенной в п.1.3. настоящего договора, более, чем 1 (Один) кв.м. в сторону уменьшения, Застройщик обязан в течение 10-ти календарных дней со дня получения от Участника долевого строительства соответствующего заявления произвести возврат ранее полученных средств Участника за указанную разницу. Заявление о перерасчете Участник долевого строительства вправе подать не позднее 1 (одного) календарного месяца со дня подписания акта приема-передачи Объекта долевого участия.

Стороны договорились, что доплата или возврат денежных средств в соответствии с настоящим пунктом Договора осуществляется из расчета _____,00 (_____ тысяч) рублей за один квадратный метр общей площади Объекта. При этом при подсчете площади лоджий применяется коэффициент 0,5.

4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

4.1. Застройщик обязуется завершить строительство (создание) Жилого дома и получить Разрешение на ввод его в эксплуатацию не позднее **«30» ноября 2020 года**. Срок передачи Застройщиком объекта долевого строительства (Объекта) Участнику долевого строительства - не позднее **«31» декабря 2020 года**. Застройщик обязуется направить Участнику долевого строительства уведомление о завершении строительства (создания) Жилого дома не менее, чем за 14 календарных дней до срока начала передачи Объекта. Передача Объекта долевого участия может быть осуществлена досрочно в случае досрочного окончания строительства дома и получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

4.2. В случае если строительство (создание) Жилого дома здания не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока направляет Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора. При этом в случае согласия Участника долевого строительства с полученным предложением, Стороны заключают Соглашение об изменении настоящего Договора в части срока начала передачи и самой передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, либо о расторжении настоящего Договора с выплатой Застройщиком Участнику долевого строительства санкций, определенных действующим законодательством.

4.3. Передача Объекта долевого строительства производится по Акту приема-передачи.

4.4. Участник долевого строительства, получивший от Застройщика сообщение о завершении строительства (создания) Жилого дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию до позднее, чем в течение 3-х рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

4.5. 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 одного месяца от установленного в п.4.1. дня начала передачи и принятия Объекта, вправе составить односторонний акт передачи Объекта долевого строительства. С момента составления Застройщиком указанного одностороннего акта риск случайной гибели (порчи) Объекта долевого строительства, а также все расходы по содержанию Объекта долевого строительства, в том числе общие расходы по Жилому дому, пропорционально причитающиеся на общую площадь Объекта долевого строительства в пересчете к общей площади Жилого дома признаются перешедшими к Участнику долевого строительства.

4.6. С даты подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства все расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также остальные расходы по Жилому

дому, пропорционально причитающиеся на общую площадь Объекта долевого строительства в пересчете к общей площади Жилого дома, производятся за счет Участника долевого строительства самим Участником, либо Застройщиком с последующей компенсацией от Участника долевого строительства таких расходов.

4.7. Исполнение Застройщиком своего обязательства по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого участия Стороны признают встречным по отношению к исполнению Участником долевого строительства своего обязательства по уплате Цены договора в полном объеме. Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до полной оплаты Участником Цены договора и не несет ответственности за нарушение сроков передачи Объекта долевого строительства.

4.8. **Гарантийный срок** для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет **5 (пять) лет** с даты получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет **3 (три) года** с момента подписания первого передаточного акта по Жилому дому.

5. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА

5.1. Застройщик обязан:

5.1.1. В предусмотренный в п 4.1. настоящего Договора срок своими и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом.

5.1.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику Объект по Акту приема-передачи, подписываемому в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных статьей 4 настоящего Договора, при условии выполнения Участником всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств.

5.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником по настоящему Договору, только в целях, предусмотренных статьей 18 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.1.4. Организовать государственную регистрацию настоящего Договора в уполномоченном государственном органе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, при условии исполнения Участником п.п. 9.1. и 9.2. настоящего Договора.

5.1.5. Направить Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении сообщение о завершении строительства (создания) Жилого дома и о готовности Объекта к передаче не менее чем 14 дней до наступления установленного в п. 4.1. настоящего Договора срока передачи Объекта.

5.1.6. Направить Участнику уведомление о необходимости (при наличии такой необходимости) подписания Дополнительного соглашения, устанавливающего окончательную Суммарную площадь Объекта по данным обмеров Объекта службой технической инвентаризации с приложением расчета изменения стоимости Объекта, а также о необходимости исполнения обязательств, предусмотренных п.п. 3.5. настоящего Договора.

5.1.8. Застройщик гарантирует, что:

5.1.8.1. на момент подписания настоящего Договора им не подписаны и не заключены договоры участия в долевом строительстве и в отношении Объекта с третьими лицами, аналогичные настоящему Договору.

5.1.8.2. в период действия настоящего Договора Застройщик не будет подписывать и заключать договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта с третьими лицами,

аналогичные настоящему Договору.

5.1.9. При получении от Участника обоснованного требования, указанного в п.6.2.1 настоящего Договора, предпринять все меры, необходимые для устранения в разумный срок фактически существующих недостатков Объекта.

5.2. Застройщик вправе:

5.2.1. По истечении тридцати рабочих дней после истечения срока, предусмотренного п. 4.1. настоящего Договора (срок предполагаемой передачи Объекта Участнику) – составить односторонний документ о передаче Объекта в случае одновременного наступления следующих событий:

- при уклонении Участника от принятия Объекта в предусмотренный п. 4.1. Договора срок или при отказе участника долевого строительства от принятия Объекта (за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ). При этом, под уклонением Участника от принятия Объекта понимается неподписание по любым причинам Акта приема-передачи или акта, в котором указывается несоответствие Объекта требованиям, указанным в ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в предусмотренный настоящим Договором срок;

- при наличии у Застройщика сведений о получении Участником сообщения о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта к передаче (либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу);

При составлении указанного в настоящем пункте одностороннего документа о передаче Объекта риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня указанного документа.

5.2.2. Застройщик вправе по своему усмотрению, руководствуясь действующими обязательными нормами и правилами, вносить изменения в проектную документацию на создание Жилого дома. Необходимость внесения в проектную документацию существенных изменений, т.е. влекущих изменение размера Объекта более чем на 10 %, подлежит обязательному предварительному согласованию с Участником долевого строительства.

6. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА УЧАСТНИКА

6.1. Участник обязан:

6.1.1. Оплатить цену Договора в размере, порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

6.1.2. Принять Объект по Акту приема-передачи, подписываемому по форме Застройщика, в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных ст. 4 настоящего Договора, в том числе, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения от Застройщика уведомления, предусмотренного п. 4.1. настоящего Договора, совершить действия, предусмотренные п. 4.4. настоящего Договора.

6.1.3. В течение пяти рабочих дней с даты исполнения обязательства по оплате цены Договора (части цены Договора) предоставить Застройщику платежные документы, подтверждающие перечисление денежных средств.

6.1.4. В течение двух рабочих дней с даты подписания настоящего Договора предпринять все зависящие от Участника действия, необходимые для заключения (государственной регистрации) настоящего Договора, предоставить Застройщику документы, необходимые для осуществления государственной регистрации настоящего Договора, согласно п.9.1. Договора.

6.1.5. Если Суммарная площадь Объекта по результатам обмеров службой технической инвентаризации будет отличаться от его проектной площади, в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего уведомления подписать с Застройщиком

дополнительное соглашение.

6.1.6. До оформления права собственности на Объект совершать нижеуказанные действия исключительно при наличии письменного согласия Застройщика:

6.1.6.1. осуществлять действия, направленные на переустройство и/или перепланировку Объекта;

6.1.6.2. проводить в Объекте любые работы, связанные с отступлением от проекта (изменение разводки всех инженерных коммуникаций, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.).

6.1.6.3. проводить в Объекте и в самом Жилом доме работы, которые затрагивают фасад дома и его элементы (в том числе любое остекление холодных помещений, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада дома).

6.1.7. Нести все расходы, связанные с оформлением в свою собственность Объекта, в том числе расходы, связанные с услугами по оформлению технической документации по Объекту и регистрацией права собственности в уполномоченном государственном органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и т.д.

Оформление права собственности на Объект не является предметом настоящего Договора. При этом правоотношения Сторон, связанные с процессом оформления Объекта в собственность Участника могут быть зафиксированы в отдельном договоре.

6.2. Участник вправе:

6.2.1. Потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения недостатков Объекта в разумный срок в каждом из следующих случаев:

6.2.1.1. если Объект построен (создан) с отступлениями от условий настоящего Договора;

6.2.1.2. если качество Объекта не соответствует условиям настоящего Договора, требованиям проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Объекта.

6.2.1.3. если Объект построен (создан) с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования.

При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанные в п. 6.2.1. требование - подписывается Участником лично;

6.2.1.4. Участник долевого строительства вправе уступить (продать) право (требование) по настоящему Договору любому лицу в порядке, установленном п.7 настоящего Договора.

7. УСТУПКА ПРАВА (ТРЕБОВАНИЯ) ПО ДОГОВОРУ

7.1. Уступка Участником долевого строительства права (требования) по настоящему Договору допустима с момента государственной регистрации настоящего договора, при условии исполнения им обязанности по уплате Застройщику Цены настоящего Договора как в полном объеме, так и в части, с одновременным переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

7.2. Участник долевого строительства вправе уступить (продать) право (требование) по настоящему Договору любому лицу. При уступке Участником долевого строительства права (требования) по настоящему Договору, Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика о данном намерении за 5 дней до заключения договора уступки права требования и предоставить Застройщику копию заключенного договора в течение 5-ти дней с момента заключения договора.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

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

8.2. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, Застройщик по требованию Участника долевого строительства обязан безвозмездно устранить недостатки в разумный, согласованный с Участником долевого строительства срок.

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

8.4. Способом обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по договору является страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства участнику долевого строительства по договору. Полис (договор) страхования вступает в силу с момента регистрации настоящего Договора и действует до срока передачи Объекта участнику долевого строительства.

8.5. Участник долевого строительства, виновный в неисполнении или ненадлежащем исполнении настоящего Договора, несет ответственность в соответствии с положениями действующего законодательства Российской Федерации.

8.6. В случае нарушения Участником долевого строительства п. 6.1.6. настоящего Договора, он обязуется оплатить Застройщику штраф в размере 10% от Цены Договора, а так же устранить все сделанные изменения и привести Объект в первоначальное состояние, либо оплатить/компенсировать все соответствующие расходы на указанные работы Застройщику по его требованию.

8.7. Все споры и разногласия по настоящему Договору подлежат разрешению с обязательным соблюдением претензионного порядка. Срок ответа на претензию составляет 30 календарных дней. В случае не урегулирования споров и разногласий, заинтересованная сторона вправе обратиться с заявлением в суд по месту нахождения Застройщика в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.8. Ни одна из Сторон не будет нести ответственности за полное или частичное неисполнение любых своих обязанностей, непосредственно влияющих на выполнение обязательств Сторон по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием таких обстоятельств как стихийное бедствие, военные действия, акты и решения государственных органов или других обстоятельств, находящихся вне контроля Сторон, возникших после заключения настоящего Договора.

8.9. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана немедленно в письменной форме известить другую сторону о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении возникающего обстоятельства.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации.

Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства выражает своё согласие на государственную регистрацию настоящего Договора силами Застройщика. В связи с чем Участник долевого строительства обязуется в течение 3-х дней с момента подписания настоящего договора передать Застройщику:

- нотариально заверенную доверенность на право совершения от имени Участника действий, направленных на государственную регистрацию настоящего Договора участия в долевом строительстве, всех дополнительных соглашений к нему, а также на право совершения действий на снятие залога на земельный участок после передачи Объекта долевого строительства Участнику;
- нотариально заверенное согласие супруга на совершение вышеуказанных действий и заключение настоящего договора или заявление об отсутствии супруга;
- подписанный договор по форме Застройщика на оказание услуг по регистрации и оформлению

правовой документации на Объект долевого участия;

- по мере требования - иные документы, необходимые для совершения вышеуказанных действий.

9.2. Действия, направленные на осуществление государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого участия в строительстве производятся за счет Участника долевого строительства на основании отдельно заключенного договора.

9.3. Участник долевого строительства обязуется незамедлительно уведомлять Застройщика о любых обстоятельствах, способных повлиять на исполнение настоящего Договора, в том числе, об изменении места регистрации, фактического места нахождения, почтового адреса, наименования, изменений в составе доверенных лиц, контактных телефонов и пр.

9.4. Стороны договорились, что Объект долевого строительства будет передаваться Застройщиком Участнику долевого строительства в строительном исполнении, соответствующем Приложению № 2 к настоящему Договору. В случае желания Участника долевого строительства произвести работы по чистовой отделке Объекта до ввода Жилого дома в эксплуатацию, устройство такой отделки и её стоимость может быть утверждена Сторонами на основании согласованного Застройщиком задания Участника долевого строительства на чистовую отделку. Условия Договора на выполнение работ по «чистовой» отделке Объекта долевого строительства Стороны в настоящий Договор не входят, а оговариваются отдельно.

9.5. Согласно ст.13 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г., в обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге право аренды на земельный участок, предоставленный застройщику для строительства (создания) многоквартирного дома, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный жилой дом.

9.6. Неотъемлемыми частями настоящего основного Договора являются:

9.6.1. План этажа Жилого дома, включая Объект долевого строительства, - Приложение № 1;

9.6.2. Характеристики строительного исполнения и инженерной оснащённости Объекта долевого строительства и Жилого дома - Приложение № 2;

9.6.3. График платежей – Приложение № 3.

9.7. Настоящий Договор составлен в четырёх идентичных экземплярах, в том числе один – Застройщику, один – Участнику долевого строительства и два - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10. ИНФОРМАЦИЯ О СТОРОНАХ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «_____»

Директор

Участник долевого строительства:

Гр. _____

Дата рождения: _____

Место рождения: _____

Паспорт: _____ выдан Отделом внутренних дел _____ г.

код подразделения _____

Зарегистрирован: г.Ростов-на-Дону,

ул. _____

тел. _____

подпись

План ___ этажа Жилого дома,
включая Объект долевого строительства.

От Застройщика

Директор

От Участника долевого строительства

подпись

Ф.И.О.

**ХАРАКТЕРИСТИКИ СТРОИТЕЛЬНОГО ИСПОЛНЕНИЯ И ИНЖЕНЕРНОЙ
ОСНАЩЕННОСТИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛОГО ДОМА**

1. 100% исполнение конструктива здания (каркасно-монолитное исполнение).
2. Фасад – облицовка декоративным кирпичом, 1-3 этажи – навесной фасад, витражи.
3. Вентиляция – согласно СНиП.
4. Кондиционирование **жилая часть** – без кондиционирования.
5. Водопровод и канализация – согласно СНиП. «Вводы» в санузлы и кухонное помещение с заглушкой, без установки сантехприборов. Устройство поквартирных водомеров.
6. Теплоснабжение – источник наружные тепловые сети. Отопительные приборы – биметаллические радиаторы.
7. Электрообеспечение – устройство поквартирных приборов учета, ввод в квартиру до распределительного щитка, без оконечных электроприборов.
8. Телекоммуникации – цифровые.
9. Высота потолка в квартирах (без устройства «чистового» пола и подвесного потолка) – не менее 2.8 м
10. Входная дверь в Объект долевого строительства – укрепленная, заводского изготовления, с замком.
11. Внутриквартирные двери в Объекте долевого строительства – нет.
12. Полы в Объекте долевого строительства – цементно-песчаная стяжка.
13. Потолок – выровненная плита перекрытия, без отделки.
14. Стены – оштукатуренные, без чистовой отделки.
15. 100% выполнение наружных инженерных сетей и благоустройства территории.

Справочно по Жилому дому:

Автостоянка (в подвальной части здания)

- бетонный пол, антипылевое покрытие, разметка а/стояночных мест.
- окрашенные стены, нанесенная разметка
- въездные ворота автоматические

Места общего пользования сдаются в полностью готовом чистовом исполнении:

- пол – керамогранитная плитка;
- стены – структурная штукатурка;
- потолок – подвесной;

Застройщик оставляет за собой право на улучшения отделочных элементов здания.

От Застройщика

От Участника долевого строительства

Директор

подпись

Ф.И.О.

**График платежей
Участника долевого строительства**

№	Срок оплаты	Сумма
1	В течение 5-ти дней от даты государственной регистрации Договора	2 000 000 рублей
2	Ежемесячно, в течение _____ месяцев, с ____ по _____ 2015 года, до 30 числа каждого месяца	по _____ рублей
3	Последний взнос не позднее 25 декабря 2015 года	_____ рублей
	ИТОГО	

Итого подлежит оплате: _____ (_____) **рублей,**
НДС не облагается.

От Застройщика

Директор

От Участника долевого строительства

подпись

Ф.И.О.