

ДОГОВОР № -ДУ
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Аксай

201 _ г.

ЖСК «Мегаполис», зарегистрированный Межрайонной ИФНС России №19 по Ростовской области 31 июля 2012 года за основным государственным регистрационным номером 1126189001850 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 61 № 007458552), расположенный по адресу: 346720, Ростовская область, Аксайский р-н, г. Аксай, ул. Мира, д.1, именуемый в дальнейшем Застройщик, в лице председателя Правления Савельева Юрия Викторовича, действующего на основании Устава, и _____, именуем ___ в дальнейшем Участник долевого строительства (Дольщик), действующая от своего имени, заключили Договор о следующем:

1. Предмет Договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения (далее - Объект), расположенный по адресу: 346720 Ростовская обл., Аксайский район, г. Аксай, ул. Мира, д. 1 и имеющий следующие характеристики: этажность – 15; количество этажей – 16; общая площадь многоквартирного дома – 17159,6 м², материал наружных стен – кирпич керамический, газобетон; материал поэтажных перекрытий – монолит, железобетон; класс энергоэффективности – В; класс сейсмостойкости здания – 6 баллов.

1.2. Строительный адрес: 346720 Ростовская обл., Аксайский р-н г. Аксай, ул. Мира, д. 1 (далее - Объект), после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, в срок установленный Договором, Застройщик передает Дольщику в собственность следующее жилое помещение в Объекте: ___комнатная квартира, расположенная на _____) этаже, имеющая № ___, с характеристиками, указанными в п. 1.3 Договора (далее - Квартира), а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях Договора и принять указанную Квартиру по передаточному акту (далее - Передаточный акт).

1.3. Технические характеристики Квартиры в соответствии с проектной документацией: Общая площадь, включая площадь помещений вспомогательного использования (за исключением площадей балконов и/ или лоджий): ___ м². Количество жилых комнат - ___), жилая площадь- ___ кв.м, в том числе комнаты – ___ кв.м и ___ кв.м., помещения вспомогательного назначения- площадь- _____ кв.м.

1.3.1. Площадь балкона без коэффициента составляет – ___ м².

1.3.2. Общая приведенная площадь квартиры составляет – ___ м²

1.4. По соглашению Сторон Квартира предоставляется Дольщику с упрощенным вариантом отделки (стройвариант).

1.4.1. Квартира передается Дольщику со следующей внутренней отделкой:

- входная дверь (ГОСТ 6629-88);
- электрическая разводка до ввода в квартиру с установкой индивидуального электрического счётчика в электрощитовой на этаже;
- система водяного отопления с установкой радиаторов и прибора учета тепловой

энергии;

- коллективные приборы учета в целом на Объект;
- система естественной вентиляции без установки вентиляционных решёток;
- стояки канализации без внутриквартирной разводки;
- стояки холодного и горячего водоснабжения с установкой приборов учёта;
- металлопластиковые окна;
- точка подключения к телевизионной сети в этажном щите;
- точка подключения к городской телефонной сети в доме;

1.4.2. Дольщик своими силами и за счет собственных средств выполняет все остальные работы по внутренней отделке Квартиры, в том числе:

- штукатурку стен и потолков;
- установку внутриквартирных дверных блоков и дверей;
- установку внутриквартирных трубопроводов холодной, горячей воды и водоотведения;
- гидроизоляция полов в санузлах и установку санитарно-технического оборудования (мойки, унитаз, ванна, умывальник, смесители и т.д.);
- разводку слаботочных сетей от этажного щитка;
- устройство стяжки полов в квартире;
- электроразводка внутри квартиры;
- иные работы, не указанные в п. 1.4.1 настоящего Договора.

1.5. Строительство Объекта осуществляется на земельных участках, расположенных по адресу: Ростовская обл., г. Аксай, ул. Мира, д. 1, кадастровый номер земельного участка 61:02:0120111:10 площадью – 2001 кв.м., принадлежащий Застройщику на праве собственности на основании договора купли-продажи земельного участка №1/ПВ от 08.10.2012г. Дата регистрации; «11» января 2013 г. Номер регистрации 61-61-03/081/2012-974, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 61-АЗ 180252 от 11.01.2013 г. и кадастровый номер земельного участка 61:02:0120111:32 площадью – 636 кв.м., принадлежащий Застройщику на праве собственности на основании договора купли-продажи земельного участка №4/ПВ от 08.10.2012 г. Дата регистрации; «28» января 2013 г. Номер регистрации 61-61-03/014/2013-7, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 61-АЗ 180674 от 28.01.2013 г. и земельный участок с кадастровым номером 61:02:0120111:1123 площадью – 3200 кв.м., предоставленный Застройщику в аренду Администрацией Аксайского района Ростовской области на основании договора аренды земельного участка №92 от 29.08.2013 г. Дата регистрации договора «13» сентября 2013 г. Срок действия договора с 29.08.2013 г. по 28.08.2018 г. Номер регистрации 61-61-03/067/2013-871.

Строительство Объекта осуществляется Застройщиком на основании разрешения на строительство № RU61502101-310 от 18.12.2013г. выданного Администрацией Аксайского городского поселения Аксайского района Ростовской области. Проектная декларация размещена Застройщиком 30 января 2015г. на сайте www.megapolisaksay.jimdo.com в сети Интернет. Застройщиком могут вноситься изменения в проектную декларацию в соответствии с действующим законодательством.

1.6. Местоположение Квартиры на плане этажа создаваемого Объекта содержится в Приложении № 1 Договора.

1.7. Номер Квартиры и адрес Объекта являются предварительными и до регистрации права

собственности Дольщика на Квартиру этой Квартире и адресу Объекта, по которому ведется ею строительство, будут присвоены номер и почтовый адрес, в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

2. Цена Договора и порядок расчетов

2.1. Цена Договора представляет собой сумму денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком для строительства Объекта долевого строительства. Дольщик вносят денежные средства за счет собственных и (или) кредитных средств для строительства Объекта долевого строительства в размере _____) рублей. Денежные средства перечисляются на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 12 настоящего Договора.

2.2. Цена Договора, указанная в п. 2.1 настоящего Договора состоит из суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта, пропорционально стоимости Квартиры, рассчитанной исходя из площади, указанной в п. 1.3.3. Договора, и денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере, указанном в п.2.3. и п.2.4. Договора и всех установленных действующим законодательством налогов и сборов.

2.3. Стороны устанавливают, что в сумму возмещения затрат на строительство Объекта включаются затраты Застройщика, связанные с приобретением прав на земельный участок, с организацией и выполнением в полном объеме предпроектных, проектных, строительномонтажных и других, связанных со строительством и сдачей в эксплуатацию Объекта, работ и услуг (в том числе технический и авторский надзор), приобретением всех материалов, необходимых для строительства (создания) Квартиры, включая аренду земли необходимой для строительства Объекта, строительство сетей, необходимых для подключения Объекта к центральным сетям, и благоустройство прилегающей территории.

2.4. Стороны признают, что сумма, которая составит разницу между суммой денежных средств, уплаченной Дольщиком Застройщику, и суммой возмещения затрат на строительство (п. 2.3 Договора), при наличии такой разницы, является оплатой услуг Застройщика по строительству (созданию) Объекта.

2.5. Оплата Дольщиком цены Договора производится в следующем порядке:

- _____) рублей оплачивается Дольщиком за счет собственных средств в течение 5 (пяти) банковских дней с момента регистрации договора.

- оставшаяся часть цены объекта в размере _____ (дата, сроки, суммы, условия банков по ипотеке и т.д.)

2.6. Цена Договора изменяется в соответствии с условиями п. 5.4. Договора.

2.7. Изменение цены Договора или порядка ее оплаты, указанной в Разделе 2 настоящего Договора, оформляется Сторонами путем подписания дополнительных соглашений.

2.8. Стороны установили, что все денежные обязательства по настоящему Договору будут исполняться только в безналичной форме. Для исполнения обязательства сторона, в пользу которой должны быть перечислены денежные средства, должна в письменной форме предоставить другой стороне полные реквизиты счета, на который должны быть перечислены денежные средства. Не предоставление стороной всех реквизитов счета, необходимых для перечисления денежных средств является уклонением этой стороной от получения денежных средств, и сторона, не представившая реквизиты счета, считается виновной в неисполнении в срок денежных обязательств другой стороной.

Моментом оплаты является поступление средств на расчетный счет Застройщика.

В случае оплаты цены договора (или части цены договора) путем зачета встречных однородных требований Сторон, датой оплаты считается дата зачета встречных однородных требований.

2.9. Дополнительные коллективные инженерные сооружения, устанавливаемые на весь Объект, оплачиваются Дольщиком дополнительно в срок и в порядке, устанавливаемом дополнительными соглашениями к Договору, из расчета на 1 (один) кв.м, площади Квартиры, указанной в п. 1.3.1. Договора.

2.10. В случае выполнения Застройщиком по письменному соглашению с Дольщиком дополнительных работ, эти дополнительные работы оплачиваются Дольщиком отдельно на основании письменного соглашения. Дополнительными работами являются все работы, не указанные в п. 1.4.1 настоящего Договора.

2.11. В случае необходимости совершения нотариальных действий, в рамках взаимоотношений Сторон по Договору, оплату за выполнение таких действий осуществляет Дольщик.

2.12. Дольщик, (Заимодавец и Банк-эмитент) не возражают против объединения земельных участков, на которых ведется строительство согласно п.1.2 настоящего договора.

3. Гарантии качества

3.1. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (пять) лет. Течение гарантийного срока начинается со дня подписания Застройщиком и Дольщиком акта приема- передачи Квартиры.

3.2. Гарантийный срок материалов, технологического и инженерного оборудования и комплектующих предметов Квартиры, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем, но не менее трех лет. Течение гарантийного срока начинается со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

3.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Квартиры или ее частей, нарушения требований технических и градостроительных норм, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего ее ремонта (в том числе переустройств, перепланировок), проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами, повреждения Объекта и (или) Квартиры со стороны Дольщика или третьих лиц, ненадлежащего содержания (эксплуатации) Дольщиком Квартиры и общих помещений и имущества.

3.4. При выявлении дефекта (недостатка) в Квартире, обязан направить Застройщику соответствующее уведомление. В уведомлении должно содержаться описание выявленного дефекта (недостатка). Наличие дефекта (недостатка), его характер и сроки его исправления устанавливаются двусторонним актом Застройщика и Дольщика. Устранение недостатков, за исключением недостатков, возникших в случаях, предусмотренных в п. 3.3, настоящего Договора, осуществляется за счет средств Застройщика.

4. Порядок и сроки передачи Квартиры

4.1 Стороны устанавливают, что срок начала строительства - 18.12.2013 г.
Плановый срок ввода в эксплуатацию – 31.05.2019 г.

4.2. Передача Застройщиком Дольщику Квартиры производится по Передаточному акту не позднее трех месяцев с момента ввода Объекта в эксплуатацию до 30.06.2019 г. При этом в случае неисполнения Дольщиком в срок своих обязательств по оплате и возмещению убытков, пеней, штрафов, предусмотренных Договором или дополнительными соглашениями к нему, Застройщик вправе не передавать (произвести удержание) Дольщику квартиру до полного исполнения последними денежных обязательств.

4.3. Дольщик обязан осмотреть и принять от Застройщика по Передаточному акту Квартиру в течение 7 (семи) календарных дней со дня получения уведомления от Застройщика.

Применительно к условиям настоящего пункта днем получения уведомления Дольщиками является день, указанный в пункте 11.1 настоящего Договора.

4.4. В случае обнаружения при осмотре Квартиры ее несоответствия условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, приведшего к ухудшению качества Квартиры, которое делает ее непригодной для предусмотренного договором использования. Стороны составляют Акт о несоответствии. После устранения перечисленных в Акте о несоответствии замечаний Дольщик обязан принять Квартиру в течение 7 (семи) календарных дней со дня получения соответствующего уведомления.

4.5. В случае обнаружения при осмотре Квартиры незначительных недостатков строительства (за исключением недостатков, указанных в п. 4.4 настоящего Договора) Дольщик принимают Квартиру по Передаточному акту, при этом Стороны составляют дополнительно Акт устранения недостатков с указанием сроков их устранения, который не может быть более тридцати дней.

4.6. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Квартиру Дольщику до момента выполнения Дольщиком денежных обязательств, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком.

4.7. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры по Передаточному акту в срок, установленный в п.п. 4.2., 4.3. настоящего Договора или при отказе Дольщика от принятия Квартиры, за исключением случая, указанного в п. 4.4 настоящего договора. Застройщик вправе по своему выбору:

- в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора. В этом случае Дольщик утрачивает право на Квартиру, а внесенная им в соответствии с настоящим договором сумма за минусом суммы произведенных Застройщиком по соглашению с Дольщиком дополнительных работ в Квартире, не предусмотренных проектом строительства Объекта, возвращается Застройщиком Дольщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня направления Дольщику уведомления об отказе от исполнения Договора;

- составить односторонний акт о передаче Квартиры Дольщику в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Односторонне подписанный Застройщиком Передаточный акт направляется Дольщику заказным письмом с описью вложения.

С момента составления односторонне подписанного Передаточного акта обязательства Застройщика считаются исполненными, при этом бремя содержания (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и порчи Квартиры признаются перешедшими к Дольщику со дня составления указанного одностороннего акта.

4.8. Действия, необходимые для государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру, в том числе оплата государственной пошлины, производится за счет Дольщика.

5. Дополнительные условия

5.1. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Квартиры.

5.2. В процессе строительства Объекта возможно отклонение помещений, входящих в состав Квартиры, самой Квартиры от осевых линий по проектной документации.

5.3. Изменения и отклонения, изложенные в п. 5.1. 5.2. Договора, признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены Договора за исключением условий, изложенных в п. 5.4. и п. 5.6. Договора.

5.4. В случае отклонения общей площади Квартиры (за исключением площадей балконов и/или лоджий) по результатам обмеров органов технической инвентаризации от соответствующей площади, указанной в п. 1.3.1. Договора более чем на 1 (один) метр в сторону увеличения, Дольщик обязаны в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения от Застройщика сообщения об этом, но в любом случае не позднее даты подписания Передаточного акта Квартиры с Застройщиком, произвести оплату за указанную разницу, исходя из стоимости полного квадратного метра, рассчитанной как частное от деления цены договора на площадь Квартиры, указанной в п. 1.3.1. Договора. В случае отклонения общей площади Квартиры (за исключением площадей балконов и/или лоджий) по результатам обмеров органов технической инвентаризации от соответствующей площади, указанной в п. 1.3.1. Договора, более чем на 1 (один) метр в сторону уменьшения, Застройщик обязан в течение 10 (десяти) банковских дней со дня получения от Дольщика соответствующего заявления возратить разницу, исходя из стоимости одного квадратного метра, рассчитанной как частное от деления цены договора на площадь Квартиры, указанной в п. 1.3.1. Договора.

5.5. Изменение цены Договора не производится в случае отклонения площадей балконов и/или лоджий по результатам обмеров органов технической инвентаризации от соответствующей площади, указанной в п. 1.3.2. Договора.

5.6. Существенным изменением размера передаваемой Дольщику Квартиры Стороны определяют изменение общей площади (за исключением площадей балконов и/или лоджий) Квартиры более чем на 5 % (пять процентов) от общей площади (за исключением площадей балконов и/или лоджий) Квартиры указанной в п. 1.3.1. Договора. Стороны договариваются, что существенным является только такое изменение проектной документации, которое привело к изменению размера Квартиры более чем на 5 %. как указано в настоящем пункте, перевод жилых помещений в нежилые (или наоборот, перевод нежилых помещений в жилые) в нарушение требований законодательства Российской Федерации.

5.7. До государственной регистрации права собственности на Квартиру Дольщик не вправе производить перепланировку в Квартире, в т.ч. перенос перегородок, дверных проёмов, менять места расположения санузлов и места прохождения водопроводных и канализационных стояков в Квартире, а также проводить какие-либо работы в Квартире, которые изменяют физические и (или) технические характеристики Квартиры. В случае нарушения данного обязательства, Застройщик вправе взыскать с Дольщика средства, необходимые для приведения Квартиры в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

6. Права и обязанности Сторон

6.1. Права и обязанности Застройщика:

- 6.1.1. Застройщик обязан обеспечить выполнение функций Заказчика-Застройщика.
- 6.1.2. Обеспечить строительство Объекта своими силами и (или) с привлечением других лиц в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами и иными обязательными требованиями, в том числе обеспечить:
- строительство: внешних инженерных сетей, твердого покрытия, внутриквартальных проездов (дорог) и иных необходимых объектов инфраструктуры, передачу их в государственную собственность и/или собственность эксплуатирующих организаций, передачу на баланс соответствующим организациям;
 - подключение Объекта к внешним источникам снабжения;
 - технический надзор за строительством;
 - благоустройство территории в соответствии с проектом;
 - завершение инвестиционного проекта в целом, независимо от того, когда осуществляются расходы для достижения этой цели: до получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию или после него.
- 6.1.3. Застройщик обязан ввести в эксплуатацию Объект в сроки, установленные п.4.1 настоящей Договора
- 6.1.4. Застройщик обязан по письменному требованию Дольщика информировать их о ходе строительства Объекта.
- 6.1.5. Застройщик обязан завершить строительство Объекта в срок, установленный п. 4.1. Договора, при условии отсутствия обстоятельств непреодолимой силы, которые задерживают окончание строительства (п. 8.1. Договора).
- 6.1.6. Застройщик обязан выполнить работы качественно в соответствии с проектной документацией техническими условиями, строительными нормами и правилами.
- 6.1.7. Застройщик обязан уведомить Дольщика в письменном виде о возможности и необходимости принятия Квартиры по Передаточному акту по адресу, указанному Дольщиками в Разделе 12 Договора.
- 6.1.8. Застройщик обязан после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и полной оплаты Дольщиком стоимости Квартиры, обеспечить Дольщику возможность оформления права собственности на Квартиру путем передачи Дольщику необходимых для государственной регистрации права собственности документов, за исключением кадастрового и технического паспорта на Квартиру.
- 6.1.9. Застройщик обязан в течение 10 (десяти) дней после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать документы, состав которых установлен законодательством, в территориальный орган федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 6.1.10. Застройщик имеет право заменить материалы и оборудование (далее - Изделия), определенные в п. 1.4 Договора, при этом устанавливаемые взамен Изделия не должны быть хуже по качеству и техническим характеристикам Изделий, указанных в п. 1.4 Договора. Указанные в настоящем пункте изменения не являются нарушением требований к качеству Объекта и Квартиры.
- 6.1.11. Застройщик имеет право изменить проектную документацию строящегося Объекта, а также произвести изменения в Объекте, в том числе его этажность, без их согласования с Дольщиком, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или без такого согласования, если это не требуется в соответствии с

законодательством Российской Федерации. Указанные в настоящем пункте изменения, не являются существенными изменениями проектной документации строящегося Объекта и нарушением требований к качеству Объекта Квартиры. О всех изменениях, внесенных в проектную документацию, Застройщик информирует Дольщика путем внесения изменений в проектную декларацию.

6.1.12. Застройщик вправе передать Квартиру Дольщику досрочно, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. При этом прием-передача Квартиры осуществляется Сторонами в соответствии с порядком, установленным в п. 4.2. 4.3. Договора. При уклонении Дольщика от такой досрочной приемки, наступают последствия, предусмотренные в п. 4.7 Договора.

6.1.13. Застройщик определяет место установки наружных блоков системы индивидуального кондиционирования квартир.

6.2. Права и обязанности Дольщика:

6.2.1. Дольщик обязаны в сроки, установленные Договором уплатить цену договора.

6.2.2. Дольщик обязаны в сроки, указанные в пункте 4.2 и 4.3 Договора принять Квартиру у Застройщика по Передаточному акту. С момента подписания сторонами Передаточного акта к Дольщику переходит бремя содержания Квартиры и риски случайной гибели и порчи Квартиры.

6.2.3. Дольщик обязаны выбрать совместно с другими собственниками способ управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме (Объекте), обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

6.2.4. Дольщик обязаны до момента принятия Квартиры от Застройщика заключить договор на оказание коммунальных услуг и техническое обслуживание (содержание) с организацией, уполномоченной в соответствии с Законодательством Российской Федерации осуществлять функции управления Объектом.

6.2.5. В случае, если Дольщик не заключил договор на техническое обслуживание и оказание жилищно-коммунальных услуг с организацией, уполномоченной в соответствии с Законодательством Российской Федерации осуществлять функции управления Объектом, и Застройщик понес расходы на содержание Объекта, Дольщик обязан компенсировать Застройщику с даты подписания Сторонами Передаточного акта расходы, связанные с эксплуатацией Объекта, завершеного строительством, включая расходы по предоставлению коммунальных услуг (при их наличии), по техническому обслуживанию (содержанию), охране Объекта, внесению платы за владение и пользование соответствующим земельным участком. Указанные расходы уплачиваются Дольщиком в течение 5 (пяти) дней с момента выставления счета.

В случае неисполнения условия настоящего пункта по компенсации расходов Дольщик обязан уплатить Застройщику пени в размере 0,5 % от суммы долга за каждый день просрочки.

6.2.6. Дольщик обязан уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки до подписания Передаточного акта Квартиры.

6.2.7. Дольщик обязан незамедлительно уведомить Застройщика об изменении своего места проживания и паспортных данных. В противном случае Застройщик не несет ответственности за неполучение Дольщиком уведомлений, предусмотренных Договором.

6.2.8. Уступка Дольщиком прав (требований) по Договору допускается только с письменного согласия Застройщика и предварительного письменного согласия Банка АКБ «Российский капитал» (ПАО) в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, после государственной регистрации настоящего договора и внесения Дольщиком всей предусмотренной п.2.1, настоящего Договора суммы. Дольщик обязан письменно уведомить Застройщика о своем намерении произвести отчуждение прав (уступку требования) принадлежащих ему на основании настоящего Договора, с указанием условий отчуждения. Дольщик в течение 3 (трех) календарных дней со дня уступки прав (требований) по Договору должен предоставить Застройщику уведомление о произведенной уступке, с приложением документа, подтверждающего уступку. В случае уступки прав требования по настоящему Договору Банк – АКБ «Российский капитал»(ПАО) сохраняет за собой право потребовать от Дольщика полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

6.2.9. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему договору с момента его государственной регистрации у Участников долевого строительства (залогодержателей) считается находящимся в залоге представленный для строительства (создания) многоквартирного дома, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, в соответствии со ст.13-15 закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ.

6.2.10. Дольщик вправе уплатить цену Договора досрочно.

6.2.11. В случае передачи полномочий по регистрации договора участия в долевом строительстве Застройщику, Дольщик обязуются в течение трех дней предоставить нотариально оформленную доверенность на право совершения от имени Дольщика действий, направленных на государственную регистрацию Договора, а также на совершение действий от имени Дольщика, направленных на снятие залога на земельный участок после передачи квартиры Дольщику;

- иные документы, необходимые для государственной регистрации Договора.

6.2.12. Если в течение пяти дней с момента подписания Договора, Дольщиком не будут выполнены действия по регистрации Договора, в т.ч. действия, определенные в п. 6.2.11 Договора, Застройщик по истечении пяти рабочих дней с момента подписания Сторонами Договора вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора (его государственной регистрации). Договор считается расторгнутым с момента направления Дольщику уведомления об отказе исполнения договора.

6.2.13. Дольщик обязан за счет собственных средств изготовить кадастровый и технический паспорт на Квартиру.

6.2.14. В случае изменения реквизитов Сторона, у которой произошли изменения, обязана в десятидневный срок письменно уведомить другую Сторону по Договору.

6.2.15. Дольщик обязуется производить установку наружных блоков системы кондиционирования в специально определенных проектной документацией местах.

7. Ответственность Сторон

7.1. Стороны несут ответственность при наличии вины за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Дольщик 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.

8. Форс-мажор

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), возникших после заключения Договора, в том числе таких как: пожар, наводнение, землетрясение, подъем грунтовых вод, возникновение оползней, обледенения и других стихийных бедствий, забастовка, война, военные действия любого характера, блокада, гражданские волнения и беспорядки, издание государственным или муниципальным органом власти нормативных и иных актов, препятствующих строительству, и иные обстоятельства не зависящие от воли и разумного контроля Сторон, которые не связаны с исполнением договорных обязательств обязанной стороны.

8.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия. При этом стороны не несут ответственности за нарушение сроков исполнения обязательств, возникших вследствие обстоятельств непреодолимой силы.

8.3. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, для которой они наступили, письменно уведомляет о них противоположную Сторону в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня наступления таких обстоятельств.

9. Порядок разрешения споров

9.1. В случае возникновения споров и разногласий Стороны по Договору руководствуются действующим законодательством Российской Федерации. В случае невозможности урегулирования спора между Сторонами без обращения в суд, спор передается на рассмотрение суда в соответствии с законодательством РФ.

10. Срок действия и порядок расторжения Договора

10.1. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

10.2. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента передачи Квартиры Дольщику по Передаточному акту.

10.3. Обязательства Дольщика по Договору считаются исполненными с момента уплаты ими в полном объеме денежных средств, в соответствии с Договором и принятия Квартиры путем подписания Передаточного акта.

10.4. При просрочке внесения платежа Дольщиком в счет оплаты цены Договора более чем на два месяца, а также при нарушении срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев (при рассрочке платежей) Застройщик вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке, но не ранее чем через 30 (тридцать) календарных дней после направления Дольщику заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения предупреждения о необходимости погашения задолженности по договору и о последствиях не исполнения обязательства по уплате цены договора.

10.5. Договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению Сторон, а также по основаниям, предусмотренным настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации при наличии письменного согласия АКБ «Российский капитал» (ПАО).

10.6. В случае расторжения Договора Дольщик утрачивают право на получение Квартиры. При этом Застройщик возвращает Дольщику внесенные ими денежные средства в счет цены Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

10.7. В случаях одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора или в ином случае расторжения Договора Застройщиком по основаниям, предусмотренным законом или Договором, Застройщик направляет Дольщику уведомление, содержащее условие об одностороннем отказе от исполнения Договора (или о расторжении Договора) и Договор считается расторгнутым со дня направления Дольщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

11. Заключительные положения

11.1. Днем получения уведомления Дольщиком, если иное в императивном (обязательном) порядке не предусмотрено законодательством Российской Федерации, настоящим Договором, а также, если по условиям настоящего Договора обязательства по уведомлению или направлению документов Дольщику считаются исполненными Застройщиком с момента их направления по почте, является день его передачи Дольщику лично, либо их представителям под расписку или десятый день со дня отправки уведомления по почте заказным письмом с описью вложения в адрес Дольщика, указанный в Разделе 12 Договора, в зависимости от того, какая дата наступит раньше.

11.2. Денежные средства, уплаченные Дольщиком в соответствии с п. 2.1 Договора инвестируются им только на строительство Квартиры, указанной в п. 1.2 Договора и соответствующей доли в общем имуществе многоквартирного дома, и не являются основанием для приобретения Дольщиком права собственности на иные нежилые помещения, расположенные в Объекте (в том числе на подземную автостоянку).

11.3. Настоящий Договор составлен и подписан в 4 (четыре) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: 2 (два) экземпляра для Дольщика, 1 (один) экземпляр для Застройщика, 1 (один) экземпляр для территориального органа федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все приложения, упомянутые в тексте Договора, составляют его неотъемлемую часть.

11.4. Застройщик гарантирует, что им не заключены и не будут заключены в период действия Договора иные договоры участия в долевом строительстве Объекта в отношении Квартиры, указанной в договоре. Квартира не находится в залоге, в споре и под арестом не состоит.

11.5. Застройщик производит страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору в порядке, установленном ст. 15.2 федерального закона РФ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ («Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в законодательные акты РФ») путем участия в Некоммерческой корпоративной организации «Потребительское общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков» (НО «ПОВС застройщиков»), ИНН 7722401371 ОГРН 1137799018367, адрес местонахождения: 111024, г. Москва, ул. Авиамоторная, д.10, корп.2, имеющего лицензию Центрального Банка РФ на взаимное страхование ВС № 4314 от 13.08.2015 г. включено в Список страховщиков, соответствующих требованиям статьи 15.2 закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, на основании договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве

11.6. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, при условии если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон и зарегистрированы в установленном законом порядке.

11.7. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.8. После подписания Договора все предыдущие переговоры и переписка по нему утрачивают силу.

Приложения:

1. Приложение №1. План местоположения Квартиры на плане этажа создаваемого объекта.

12. Реквизиты и подписи Сторон

Застройщик

Дольщик

ЖСК «Мегаполис»

346720, Ростовская область, г. Аксай, ул.

Мира, 1

ИНН 6102040885

КПП 610201001

Юго-Западный банк ПАО Сбербанк России

г. Ростов-на-Дону

БИК 046015602

р/с 40703810752090001641

к/с 30101810600000000602

контактный телефон (863)50-44-901

ЖСК «Мегаполис»

Савельев Ю.В.