

ДОГОВОР № _____ - КМ
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

г. Ростов-на-Дону

«___» _____ 20__ года

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МАКСИМУМ 2» (ОГРН 1086168003811, ИНН/КПП 6168023810/616801001), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора _____, действующего на основании устава Застройщика и в соответствии с данными, содержащимися в ЕГРЮЛ, с одной стороны и

Гражданин(ка) Российской Федерации _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны,

совместно именуемые – «стороны», а по отдельности – «сторона», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок с привлечением других лиц построить (создать) **ЖИЛОЙ ДОМ СО ВСТРОЕНО-ПРИСТРОЕННЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ И ПОДЗЕМНОЙ АВТОСТОЯНКОЙ ПО АДРЕСУ: Г. РОСТОВ-НА-ДОНУ, ПР. СТАЧКИ 215Б** с основными характеристиками, указанными в п. 1.2 Договора (далее - Многоквартирный дом), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, имеющий основные характеристики, указанные в п. 1.3 Договора, и в состоянии, предусмотренном в Приложении № 1 к Договору (далее – Объект долевого строительства), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.2. Основные характеристики Многоквартирного дома:

Вид:	многоквартирный дом
Назначение:	жилое
Количество этажей:	26
Общая площадь (кв.м.):	22918,36
Количество машино-мест:	94
Материал наружных стен и каркаса:	монолитный железобетонный каркас, стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий:	монолитный железобетон
Класс энергоэффективности:	«А»
Сейсмостойкость:	6 баллов

1.3. Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Условный номер:	
Вид:	Нежилое помещение
Назначение:	нежилое помещение
Этаж:	1
Наличие частей:	
Площадь (далее - Площадь Объекта долевого строительства), кв. м.:	

1.4. Допустимое изменение предусмотренной Договором Площади Объекта долевого строительства, составляет не более пяти процентов от указанной площади.

1.5. Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства в состоянии, предусмотренном Приложением № 1 к Договору «Состояние Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику долевого строительства».

1.6. Графический план Объекта долевого строительства, отображающий его местоположение на этаже Многоквартирного дома, приведен в Приложении № 2 к Договору «Графический план Объекта долевого строительства».

2. ОСНОВАНИЯ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

2.1. Застройщик вправе привлекать по Договору денежные средства Участника долевого строительства для строительства (создания) Многоквартирного дома по следующим основаниям:

2.1.1. Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону 04.10.2021 Застройщику выдано разрешение на строительство Многоквартирного дома № 61-310-998701-2021. Срок действия такого разрешения до 04 октября 2024 года;

2.1.2. земельный участок площадью 5009 кв.м. для строительства (создания) Многоквартирного дома с кадастровым номером 61:44:0073902:15, расположенный по адресу: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, пр-кт Стачки, 215б, принадлежит Застройщику на праве собственности. Номер и дата государственной регистрации права собственности Застройщика на такой земельный участок: 61:44:0073902:15-61/183/2021-20, 20.01.2021;

2.1.3. проектная декларация, содержащая информацию о Застройщике и проекте строительства Многоквартирного дома, опубликована (размещена) в сети «Интернет» по адресу: <https://наш.дом.рф>.

2.1.4. у Застройщика имеется в наличии проектная документация на строительство Многоквартирного дома, разработанная ИП Кривенко А.И. (ИНН 614805391815) и ООО «Дон ФундаменСпецПроект» (ИНН 6165209213), а также положительное заключение экспертизы такой документации № 61-2-1-3-045399-2021 от 13.08.2021, выданное ООО «АРТИФЕКС» (ИНН 6162061907);

2.1.5. в отношении Застройщика не проводятся процедуры ликвидации или банкротства; отсутствует решение арбитражного суда о приостановлении деятельности Застройщика в качестве административного наказания; сведения о Застройщике отсутствуют в реестре недобросовестных поставщиков и в реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельных участков; руководитель Застройщика, главный бухгалтер, а также физическое лицо, которое прямо или косвенно владеет Застройщиком, соответствуют требованиям, установленным 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» (далее – Закон № 214-ФЗ);

2.1.6. привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многоквартирного дома осуществляется Застройщиком в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона № 214-ФЗ, путем размещения денежных средств Участника долевого строительства на счете эскроу, открытого в уполномоченном банке, указанном в п. 4.6 Договора, который предоставил Застройщику целевой кредит для строительства (создания) Многоквартирного дома.

3. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома - 2 квартал 2024 года.

3.2. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – не позднее «31» декабря 2024 года.

3.3. Застройщик вправе досрочно получить разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства.

3.4. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту, составленному по форме Застройщика.

3.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

3.6. В случае неправомерного уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства при досрочном получении разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и передаче Объекта долевого строительства Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства по истечении двух месяцев со дня получения Участником долевого строительства сообщения Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

4.1. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей, НДС не облагается, и определяется как произведение цены одного квадратного метра Площади Объекта долевого строительства - _____ (_____) рублей, НДС не облагается (далее – Цена 1 кв.м.), и Площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.3 Договора. Цена 1 кв.м. Площади Объекта долевого строительства является окончательной, изменению не подлежит и применяется к оплате исполнения только по настоящему Договору.

4.2. Цена Договора включает сумму денежных средств на возмещение всех затрат Застройщика, связанных со строительством (созданием) Многоквартирного дома и передачей Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства. В случае если после завершения строительства (создания) Многоквартирного дома и передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные денежные средства (экономия Застройщика), такие средства признаются вознаграждением за его услуги.

4.3. По соглашению сторон Цена Договора является окончательной, изменению не подлежит в случае отступления фактической площади передаваемого Объекта долевого строительства от его Площади, указанной в п. 1.3 Договора, на 1 (один) и более квадратных метров. Отступление фактической площади передаваемого Объекта долевого строительства от его Площади, указанной в п. 1.3 Договора, в размере менее 1 (одного) кв.м. допускается и признается строительной погрешностью, которая не влечет за собой соразмерного изменения Цены Договора.

4.4. В случае отступления фактической площади передаваемого Объекта долевого строительства от его Площади, указанной в п. 1.3 Договора, на 1 (один) и более квадратных метров Цена Договора по соглашению сторон не подлежит соразмерному изменению и определяется как произведение Цены 1 кв.м. Площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 4.1. Договора, и его фактической площади, указанной в техническом плане Многоквартирного дома, подготовленного в результате кадастровых работ в связи с созданием такого дома.

4.5. В случае если в результате изменения Цены договора, возникнет задолженность по ее уплате, Участник долевого строительства обязан в течение пяти рабочих дней со дня заключения сторонами соглашения об изменении Цены договора погасить такую задолженность путем перечисления суммы долга на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 8 Договора.

В случае если в результате изменения Цены договора, возникнет ее переплата, Застройщик обязан возвратить Участнику долевого строительства сумму такой переплаты в течение пяти рабочих дней со дня получения банковских реквизитов счета (карты) Участника долевого строительства.

4.6. Участник долевого строительства обязан уплатить Цену договора до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома путем внесения денежных средств на счет эскроу Участника долевого строительства, открытый в следующем уполномоченном банке:

полное фирменное наименование:	- АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АЛЬФА-БАНК»
сокращенное фирменное наименование:	- АО «АЛЬФА-БАНК»
место нахождения:	- г. Москва
адрес:	- 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27
основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	- 1027700067328
идентификационный номер налогоплательщика (ИНН):	- 7728168971
адрес электронной почты:	- mail@alfabank.ru
номер телефона:	- +7 495 620-91-91
полное наименование филиала в г. Ростове-на-Дону:	- Филиал «Ростовский» в г. Ростов-на-Дону АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «АЛЬФА-БАНК»
сокращенное наименование филиала в г. Ростове-на-Дону:	- Филиал «Ростовский» АО «АЛЬФА-БАНК»
адрес филиала в г. Ростове-на-Дону:	- 344000, г. Ростов-на-Дону, ул. Красноармейская, д. 206
адрес электронной почты филиала в г. Ростове-на-Дону:	- rostov@alfabank.ru
номер телефона филиала в г. Ростове-на-Дону:	- 8(863) 207 75 25

далее – «Уполномоченный банк».

4.7. Размер денежных средств, подлежащих внесению на счет эскроу Участника долевого строительства, открытый в Уполномоченном банке, соответствует размеру денежных средств, подлежащих уплате в качестве Цены Договора и составляет _____ (_____) рублей, НДС не облагается.

4.8. Срок и порядок внесения денежных средств на счет эскроу Участника долевого строительства, открытый в Уполномоченном банке: *(указывается то, что применимо)*

4.8.1. _____ (_____) рублей, НДС не облагается, в течение 3-х рабочих дней со дня государственной регистрации Договора, но не позднее «__» _____ 202__ года.

4.8.2. _____ (_____) рублей, НДС не облагается, не позднее «__» _____ 202__ года.

4.9. Внесение денежных средств на счет эскроу осуществляется Участником долевого строительства по Договору счета эскроу, заключенному между Уполномоченным банком, Участником долевого строительства и Застройщиком.

4.10. Договор счета эскроу заключается в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве, определенными Уполномоченным банком и размещенными на официальном сайте АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «АЛЬФА-БАНК» в сети «Интернет» по адресу: www.alfabank.ru (далее - Общие условия). Общие условия, являются неотъемлемой частью Договора счета эскроу и определяют порядок и условия открытия, обслуживания и закрытия Уполномоченным банком счета эскроу Участника долевого строительства.

4.11. Денежные средства по заключенному Договору счета эскроу вносятся Участником долевого строительства на счет эскроу в счет уплаты Цены Договора после государственной регистрации Договора на срок условного депонирования денежных средств: до «31» декабря 2024 года (включительно).

4.12. При уплате Цены Договора в платежных документах о перечислении денежных средств на счет эскроу Участника долевого строительства должно быть указано следующее назначение платежа: «Оплата цены договора участия в долевом строительстве № ___ - ММ от _____ 2021, НДС не облагается».

4.13. Права требования Участника долевого строительства по Договору, приобретаются за счет *(указывается то, что применимо)*:

4.13.1. собственных средств Участника долевого строительства в размере _____ (_____) рублей;

4.13.2. кредитных средств в размере _____ (_____) рублей, предоставляемых Участнику долевого строительства по кредитному договору № _____ от _____ г., заключенному в г. _____ между Участником долевого строительства и _____ (генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № _____ от _____ года, ОГРН _____, ИНН _____, адрес: _____) (далее – _____).

4.14. Права требования Участника долевого строительства по Договору находятся в залоге у _____. Предмет залога, его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом, указаны в **Кредитном договоре № _____**, заключенном в г. _____ между _____ и _____». *(указывается, если применимо)*

5. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта.

5.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6. ПЕРСОНАЛЬНЫЕ ДАННЫЕ

6.1. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на обработку персональных данных (далее – «Согласие»), предоставленных Застройщику в связи с заключением и исполнением Договора.

6.2. Перечень персональных данных, на обработку которых дается Согласие: фамилия, имя, отчество; год, месяц, дата и место рождения; адрес регистрации и фактического проживания; семейное положение; паспорт (серия, номер, кем и когда выдан); номер телефона; идентификационный номер налогоплательщика (ИНН); страховой номер индивидуального лицевого счета (СНИЛС); свидетельство о браке (расторжении брака); фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, адрес регистрации и фактического проживания, паспорт, ИНН, СНИЛС, номер телефона супруга; реквизиты банковского счета (карты).

6.3. Обработка персональных данных означает, их сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (предоставление, доступ) таких персональных данных аффилированным или связанным с Застройщиком лицам, а также аффилированным или связанным лицам указанных лиц (так, как эти лица определены законодательством Российской Федерации), блокирование, удаление, уничтожение персональных данных при условии обеспечения конфиденциальности и безопасности персональных данных при их обработке. Требования к защите обрабатываемых персональных данных определяются Застройщиком самостоятельно в соответствии со статьей 19 Федерального закона от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных». Персональные данные могут обрабатываться с использованием средств автоматизации или без использования таких средств.

6.4. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на передачу персональных данных Участника долевого строительства третьим лицам, с которыми Застройщик заключил соглашения, содержащие условия о конфиденциальности и неразглашении информации, а также на их хранение Застройщиком и третьими лицами, в целях и в сроки, определенные в Договоре. Участник долевого строительства понимает и соглашается с тем, что заключив Договора, Застройщик будет предоставлять Уполномоченному Банку информацию о персональных данных Участника долевого строительства, а также информацию, связанную с исполнением им обязательств по Договору в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

6.5. Целью обработки персональных данных является осуществление Застройщиком прав и обязанностей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, заключение и надлежащее исполнение Договора, договоров с Уполномоченным банком, обеспечение передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства и государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, предоставление Участнику долевого строительства информации о Застройщике и проекте строительства, иной информации, необходимой для заключения и исполнения Договора, соблюдение корпоративных стандартов идентификации и проверки данных Участника долевого строительства.

6.6. Персональные данные обрабатываются в течение срока действия Договора, а также в течение пяти лет со дня прекращения Договора. Обрабатываемые Застройщиком персональные данные субъектов персональных данных подлежат уничтожению по достижении указанных целей обработки или в случае утраты необходимости в достижении этих целей, если иное не предусмотрено федеральным законом.

6.7. Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано субъектом персональных данных. В случае отзыва субъектом персональных данных согласия на обработку персональных данных Застройщик вправе продолжить обработку персональных данных без согласия субъекта персональных данных при наличии оснований, указанных в пунктах 2-11 части 1 статьи 6, части 2 статьи 10 и части 2 статьи 11 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

6.8. Участник долевого строительства подтверждает, что им получено письменное согласие физических лиц (далее – «субъект персональных данных»), персональные данные которых могут содержаться в получаемых Застройщиком от Участника долевого строительства документах и сведениях, на обработку персональных данных таких физических лиц, по форме и содержанию в соответствии с законодательством Российской Федерации о персональных данных. При этом Участник долевого строительства, в свою очередь, предоставляет Застройщику свое согласие и соответствующее право на обработку персональных данных указанных субъектов

персональных данных в целях заключения и исполнения Договора. Участник долевого строительства подтверждает, что предоставил субъектам персональных данных информацию, предусмотренную пунктом 3 статьи 18 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», а именно: 1) наименование и адрес Застройщика; 2) цель обработки персональных данных (в соответствии с Договором) и ее правовое основание; 3) информацию о предполагаемых пользователях персональных данных; 4) установленные Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» права субъекта персональных данных; 5) источник получения персональных данных.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Любые сообщения одной стороны Договора другой, должны быть составлены в письменной форме на бумажном носителе, подписаны уполномоченным на это лицом и доставлены в оригинале другой стороне нарочным либо направлены регистрируемому почтовым отправлением по почтовому адресу стороны, указанному в разделе 8 Договора.

7.2. Настоящим Участник долевого строительства уведомлен и согласен, что Земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта долевого строительства, находится в залоге Банка (Акционерное общество «Альфа-Банк») в обеспечение возврата кредита, предоставленного Банком Застройщику на строительство Многоквартирного дома по кредитному договору в рамках проектного финансирования Объекта долевого строительства по Кредитному договору № 047В9L от 26.10.2021.

7.3. Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон, один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

7.4. Приложение:

7.4.1. Приложение №1 «Состояние Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику долевого строительства»;

7.4.2. Приложение №2 «Графический план Объекта долевого строительства».

8. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК

«МАКСИМУМ 2»

ОГРН 1086168003811

ИНН/КПП 6168023810/616801001

ОКПО 86268841

Адрес (почтовый адрес): 344004, Российская Федерация, Ростовская область, город Ростов-на-Дону, площадь Рабочая, дом 23, этаж 2, комн. 2

Номер телефона: 8 (863) 333-20-02

Адрес электронной почты: ooo.maksimumdva@bk.ru

Адрес сайта: <https://наш.дом.рф>

Расчетный счет № 40702810826000007507 в

ФИЛИАЛЕ «РОСТОВСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК»

Корреспондентский счет № 30101810500000000207

БИК046015207

Генеральный директор

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК

«МАКСИМУМ 2»

_____/_____/_____

М.П.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

год рождения _____

паспорт гр. Российской Федерации _____

СНИЛС _____

Адрес регистрации по месту жительства: _____

Почтовый адрес: _____

Тел. _____

_____/_____/_____

**СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА МОМЕНТ ПЕРЕДАЧИ УЧАСТНИКУ
ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Стены	не оштукатурены
Перегородки	не оштукатурены
Полы	Без стяжки
Окна	
Двери	
Отопление	
Вентиляция	
Горячее/холодное водоснабжение	
Канализация (водоотведение)	
Электрооборудование	
Пожарная сигнализация	

Генеральный директор
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«МАКСИМУМ 2»

_____ / _____ /

М.П.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____ / _____ /

ГРАФИЧЕСКИЙ ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Генеральный директор
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«МАКСИМУМ 2»

_____ / _____ /

М.П.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____ / _____ /