**Договор №\_\_\_\_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве**

г. Ростов-на-Дону « »\_\_\_\_\_\_\_\_\_202\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Зенит-Девелопмент»,** именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** в лице генерального директора Дегтярева Евгения Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**ФИО,** именуем\_\_\_ в дальнейшем **«Дольщик»** с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

**Земельный участок** - земельный участок с кадастровым номером 61:44:040427:0018, общей площадью 2547 (две тысячи пятьсот сорок семь) кв. м., расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Восточная, 7, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования - для размещения жилого дома (жилых домов). Земельный участок принадлежит застройщику на праве аренды, номер государственной регистрации права 61:44:0040427:18-61/183/2021-86 от 03.06.2021. Документы основания: Договор аренды земельного участка №35444 от 09.07.2014, дополнительное соглашение №1 от 10.08.2021 г. к договору аренды земельного участка № 35444 от 09.07.2014 г.; Определение Арбитражного суда Ростовской области по делу № А53-15037/2015 от 27.10.2020 г.;

**Многоквартирный дом** - многоквартирный жилой дом с помещениями многофункционального назначения и подземными автостоянками - 2-й этап строительства комплекса жилых домов с помещениями многофункционального назначения и подземными автостоянками по ул. Восточной 5,7/ ул. Красноармейской 226,228 в г. Ростове-на-Дону, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, Кировский район, ул. Восточная, 7, номер государственной регистрации права собственности 61:44:0040427:493-61/183/2021-7 от 03.06.2021г., входящий в состав Жилого комплекса в соответствии с проектной документацией.

**Объекты долевого строительства** - жилое или нежилое помещение, машино-место, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

**Проектная площадь Объекта долевого строительства** - общая площадь, определённая в соответствии с Проектной документацией.

В случае, если частью объекта долевого строительства являются лоджия, веранда, балкон, терраса, под Проектной площадью объекта долевого строительства понимается общая приведённая площадь объекта долевого строительства, определённая в соответствии с Проектной документацией как сумма общей площади объекта долевого строительства и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными уполномоченным органом государственной власти на момент заключения Договора.

**Фактическая площадь Объекта долевого строительства** - общая площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя сумму площадей всех частей объекта долевого строительства, в том числе комнаты, кухню, коридоры, санузел, подсобные помещения, а также балконы, лоджии, террасы, веранды (с учётом понижающих коэффициентов), которая определяется по результатам обмеров, произведённых уполномоченным лицом после завершения строительства Многоквартирного дома.

**Разрешение на строительство** - документ, удостоверяющий право Застройщика на осуществление строительства Многоквартирного дома - 2-й этап строительства на Земельном участке. Строительство Многоквартирного дома осуществляется Застройщиком на основании Разрешения на строительство от 20 октября 2014 г. № RU 61310000-7708-2, выданного Департаментом архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону.

**Разрешение на ввод в эксплуатацию** - документ, удостоверяющий выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объёме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного объекта капитального строительства градостроительному плану Земельного участка и Проектной документации.

**Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство.

**Акт приёма-передачи** - акт, подтверждающий передачу Объекта долевого строительства от Застройщика к Дольщику».

1.5. Многоквартирный дом имеет следующие характеристики:

Вид: многоквартирный жилой дом;

Назначение: жилой дом;

Количество этажей: 19;

Общая площадь: 8 780, 96 м2 ;

Материал наружных стен: пенобетонные блоки и кирпич рядовой одинарный на цементном растворе;

Материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные плиты;

Класс энергоэффективности: А;

Класс сейсмостойкости: 6.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную п. 3.1. Договора цену и принять Объект долевого строительства с характеристиками, указанными в п. 2.2. Договора, по акту приема – передачи при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

2.2. Объект долевого строительства в соответствии с проектной документацией жилое помещение – \_\_\_\_\_\_комнатная квартира под проектным № \_\_ (\_\_\_\_\_), площадью с учетом лоджии (балкона) по проекту \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв. м., общей площадью по проекту \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв. м., состоящая из: жилой комнаты площадью \_\_\_\_ кв. м., жилой комнаты площадью \_\_\_\_ кв. м., кухни площадью \_\_\_\_ кв. м., прихожей площадью \_\_\_\_\_ кв. м., санузла площадью \_\_\_\_\_ кв. м., балкона (лоджии) площадью \_\_\_ кв. м., расположенная на \_\_ -м этаже, в \_\_-ом подъезде Многоквартирного дома. Предусмотренные Проектной документацией Планировка Объекта долевого строительства, расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения, местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемого) Многоквартирного дома указаны в Приложении № 1 к Договору – План Объекта долевого строительства.

2.3. Номер объекта долевого строительства, указанный в п. 2.2 Договора, является предварительным (проектным). До момента подписания Сторонами передаточного акта Объекта долевого строительства, в соответствии с порядком, установленным законом (по данным технической инвентаризации), объекту долевого строительства может быть присвоен иной номер. В указанном случае подписание дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется

2.4. Объект долевого строительства подлежит передаче Застройщиком Участнику долевого строительства в состоянии строительной готовности, а именно:

- входная дверь из ДВП;

- заполнение оконных проемов и балконных дверей металлопластиковым профилем;

- полы – без выполнения выравнивающей стяжки по плитам перекрытия;

- потолки-железобетонная плита перекрытия;

- стены и перегородки - без штукатурки;

- контур межкомнатных перегородок в 1 шлакоблок;

- дверные проемы без установки межкомнатных дверей;

- внутренняя электроразводка - отсутствует;

- с подводом холодного и горячего водоснабжения от стояков до счетчиков без установки водомеров на холодное и горячее водоснабжение;

- штукатурка санузлов и ванн - отсутствует;

- оборудование санузлов и ванн – отсутствует;

- электрическая плита – отсутствует.

2.5. Доведение Объекта долевого строительства до полной готовности путем выполнения работ по чистовой отделке помещений Объекта долевого строительства и установке недостающего оборудования не включено в Цену настоящего Договора и осуществляется Дольщиком самостоятельно за свой счет.

2.6. Указанная в пункте 2.2 Договора площадь Объекта долевого строительства, а также входящие в его состав комнат, вспомогательных помещений, лоджий (балконов) являются проектными и подлежат уточнению на основании данных технической инвентаризации. При возникновении расхождений между общей проектной площадью Объекта долевого строительства, описанной в п. 2.2 Договора, и данными технической инвентаризации, перерасчет цены договора не производится. Сторонами согласовано, что предельно допустимое изменение общей площади Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) процентов от указанной в Договоре.

**3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.**

3.1. Общая Цена строительства (создания) Застройщиком Объектов долевого строительства составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек (далее по тексту – «Цена Договора»).

3.2. Стоимость Объекта долевого строительства, определенная в п. 3.1. является фиксированной и изменению не подлежит.

3.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет оплаты Цены Договора, указанной в п.3.1 настоящего Договора, на специальный счет эскроу, который открывает уполномоченный банк (Эскроу-агент) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Эксроу-агентом от являющегося владельцем счета Депонента в счет оплаты Цены Договора, в целях их перечисления их Бенефициару, на следующих условиях: Депонент - Участник долевого строительства; Эскроу-агент - Акционерное общество «Альфа-банк», место нахождение: 107078, Москва, ул. Каланчевская, 27.

Бенефициар - Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Зенит-Девелопмент», город Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, 143-145, этаж 2, комната 6, ОГРН 1196196044857, ИНН 6164129396  КПП 616401001. Объект долевого строительства - Объект долевого строительства, указанный в п. 2.2. настоящего Договора.

Депонированная сумма: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек. Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: в соответствии с п. 3.3.1 настоящего Договора. Срок условного депонирования - в срок до 30 марта 2025 года.

Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы: - разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, - сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Многоквартирного дома.

3.3.1. Оплата Цены строительства, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, производится Участником долевого строительства на счет эскроу после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области, в срок до «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_г.

3.4. Цена договора устанавливается исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади объекта долевого строительства с учетом площади балконов и лоджий, рассчитываемой с коэффициентом 0,3 и 0,5 соответственно.

**4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА.**

4.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Течение гарантийного срока начинается со дня передачи объекта Участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года, который исчисляется со дня подписания первого акта приема – передачи объекта долевого строительства.

4.2. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**5. ПОРЯДОК И СРОКИ ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

5.1. Застройщик обязуется завершить строительство (создание) Многоквартирного дома и ввести его в эксплуатацию в срок не позднее 30 июня 2024 года.

5.2. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок не позднее 6 (Шести) месяцев с даты получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

5.3. Застройщик после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, но не менее чем за месяц до наступления срока, указанного в п. 5.2 Договора, направляет Дольщику письменное уведомление о завершении строительства Многоквартирного дома, о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее - «Сообщение о готовности»).

5.4. Сообщение о готовности направляется Дольщику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Дольщика, указанному в реквизитах сторон Договора, или вручается Дольщику лично под расписку.

5.5. Дольщик, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства Дольщика к передаче, обязан приступить к её принятию не позднее 10 (Десяти) дней с даты получения Сообщения о готовности и в указанный срок подписать Акт приема-передачи объекта долевого строительства.

5.6. В случае обнаружения Дольщиком при осмотре и приемке Объекта долевого строительства его несоответствия условиям договора, иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества такого объекта, или иных недостатков, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного договором использования, сторонами составляется Акт о несоответствии.

5.7. После устранения недостатков, указанных в п. 5.6 Договора, Застройщик повторно направляет Дольщику уведомление о готовности Объекта долевого строительства к приемке. В таком случае Дольщик обязан принять Объект долевого строительства в срок, установленный п. 5.5 Договора.

5.8. В случае, если Дольщик не приступил к принятию Объекта долевого строительства в срок, установленный п. 5.5 Договора, а также при уклонении Дольщика от принятия Объекта долевого строительства (включая, но не ограничиваясь: отказ от подписания передаточного акта без установленных действующим законодательством или настоящим договором оснований; неявка на подписание передаточного акта по окончании строительства Объекта долевого строительства; неявка на подписание передаточного акта после устранения недостатков Объекта долевого строительства), Застройщик вправе по истечении 2-х (Двух) месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Дольщику объекта долевого строительства, оформить односторонний акт приема-передачи. При этом бремя содержания объекта долевого строительства и Общего имущества (включая оплату коммунальных услуг, вывоз бытовых отходов, иные эксплуатационные расходы) и риск случайной гибели и случайного повреждения объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательств по передаче Объекта долевого строительства.

5.9. Застройщик имеет право выполнить свои обязанности по настоящему Договору (п. 5.2 Договора) досрочно, при этом передача Объекта долевого строительства осуществляется Сторонами в порядке, установленным настоящим Договором. При уклонении Дольщика от досрочной приемки Объекта долевого строительства наступают последствия, предусмотренные настоящим Договором.

5.10. С даты принятия Объекта долевого строительства (в том числе, с даты составления Застройщиком одностороннего передаточного акта) Дольщик получает фактический доступ в Объект долевого строительства, в связи с чем обязуется осуществлять за свой счет эксплуатацию Объекта долевого строительства, нести бремя коммунальных платежей, принимать соразмерное участие в техническом обслуживании, текущем и капитальном ремонте Многоквартирного дома пропорционально размеру приобретаемой доле площади, для чего обязуется заключить договор с обслуживающей Многоквартирный дом организацией не позднее даты подписания акта приема-передачи.

**6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

**6.1. Права и обязанности Застройщика:**

6.1.1. Застройщик обязан обеспечить строительство Многоквартирного дома путем, в том числе, заключения договоров с организациями, имеющими предусмотренные действующим законодательством лицензии и разрешения, и, осуществляя мероприятия по разрешению необходимых правовых, организационных, технических, финансовых вопросов.

6.1.2. Застройщик обязан обеспечить получение разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

6.1.3. Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в срок, указанный в п. 5.2 Договора.

6.1.4. Застройщик обязан обеспечить соответствие Объекта долевого строительства условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.1.5. Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства в письменном виде о возможности и необходимости принятия Объекта долевого строительства по акту приема – передачи по адресу, указанному Участником долевого строительства в настоящем Договоре.

6.1.6. Застройщик имеет право вносить изменения в проектную документацию строящегося Многоквартирного дома. Дольщик уведомлен о том, что изменения могут привести, в том числе к изменению площади Многоквартирного дома (в сторону увеличения или уменьшения) изменению конфигурации вентиляционных каналов и шахт, расположенных в Объекте долевого строительства, в результате чего могут быть изменены конструктивное решение и/или конфигурация объекта долевого строительства (без изменения количества помещений в Объекте долевого строительства). Стороны пришли к соглашению, что указанные в настоящем пункте изменения не являются существенными изменениями проектной документации строящегося многоквартирного дома и/или нарушениями требований к качеству Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства.

6.1.7. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Дольщику инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**6.2. Права и обязанности Участника долевого строительства:**

6.2.1. Дольщик обязан полностью уплатить Цену Договора в сроки и в размере, указанные в настоящем Договоре.

6.2.2. 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 акта приема – передачи Объекта долевого строительства.

6.2.3. Дольщик подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

6.2.4. Дольщик обязан незамедлительно (в срок не более 3-х дней) уведомлять Застройщика о любых обстоятельствах, способных повлиять на исполнение Договора, в том числе, об изменении, соответственно, места регистрации, фактического места жительства (места нахождения), почтового адреса, фамилии, имени, отчества, (наименования) паспортных данных, контактных телефонов и пр. В противном случае Застройщик не несет ответственности за неполучение Участником долевого строительства уведомлений, предусмотренных Договором.

6.2.5. Дольщик не имеет права без письменного согласия Застройщика обеспечивать свои обязательства перед третьими лицами залогом принадлежащих ему прав требования по Договору до исполнения своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме.

6.2.6. Заключая настоящий Договор, Дольщик уведомлен и заранее согласен на последующий раздел/выдел/объединение земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора. При разделе/выделе/объединении земельного участка Участник долевого строительства будет иметь соответствующие права на земельный участок, занятый Объектом долевого строительства и территорией для его благоустройства. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что земельный участок под Объектом долевого строительства может быть изменен по результатам межевания и постановки на кадастровый учет без его дополнительного согласования и уведомления, при этом площадь земельного участка может быть увеличена или уменьшена.

6.2.7. Дольщик уведомлен и согласен с тем, что Многоквартирный дом может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь дома может быть увеличена или уменьшена. Участник долевого строительства дает свое согласие на замену предмета залога (земельного участка) на земельный участок, с земельного участка с кадастровым номером указанным в п.1.1. на земельный участок, образованный в результате раздела (присоединения/ преобразования), в случае образования нескольких земельных участков в результате раздела единого земельного участка.

6.2.8. Дольщик дает согласие на перенос записи об ипотеке на предмет залога (земельный участок) на один из вновь образованных земельных участков по выбору Застройщика, без дополнительного согласования и уведомления Участника долевого строительства, и на замену предмета залога (дома) на измененный согласно проекту многоквартирный дом.

6.2.9. Дольщик уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование земельного участка под Объектом долевого строительства может быть изменено, без его дополнительного согласования и уведомления.

6.2.10. Заключая настоящий Договор, Участник долевого строительства уведомлен и заранее согласен на осуществление проектных и строительных работ, возведение зданий и сооружений и иных объектов капитального строительства на земельном участке, указанном в п.1.1. и иных действий, связанных с выполнением данных мероприятий.

6.2.11. Дольщик не имеет права осуществлять оплату Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора. Оплата Цены Договора, указанной в пункте 3.1. Договора может быть осуществлена третьим Лицом в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

6.2.12. До подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Дольщик не вправе проводить самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство, перепланировку Объекта долевого строительства, а также любые иные работы, затрагивающие несущие конструкции Объекта долевого строительства и Многоквартирного дома в целом, и приводящие к деформации, разрушению, снижению несущей способности и устойчивости, а также не проводить работы, затрагивающие фасад Многоквартирного дома, его элементов, и проведение которых не предусмотрено проектной документацией (включая установку (сооружение) снаружи здания любых устройств, кондиционеров, сооружений и т.д.). В случае несоблюдения обязанности, установленной настоящим пунктом, Дольщик самостоятельно несет все затраты по возвращению Объекта долевого строительства в первоначальный вид, а также возмещает Застройщику в полном объеме убытки, возникшие по этой причине у Застройщика и/или третьих лиц.

6.2.13. Дольщик извещен и согласен с тем, что после ввода в эксплуатацию Многоквартирный дом эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления жилым фондом, определяемой Застройщиком при вводе Многоквартирного дома в эксплуатацию, до выбора управляющей компании собственниками помещений в Многоквартирном доме в порядке, установленном законом. Дольщик вносит управляющей компании плату за содержание принадлежащего ему помещения (Объекта долевого строительства) и общего имущества Многоквартирного дома, а также плату за потребленные коммунальные ресурсы со дня приемки такого помещения от Застройщика по акту приема-передачи

6.2.14. Дольщик обязуется обеспечить государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства. Дольщик обязуется самостоятельно нести расходы по государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, в том числе услуги по оформлению Объекта долевого строительства в собственность, нотариальные расходы и др.

6.2.15. Со дня государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства Дольщик одновременно приобретает право общей долевой собственности на помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир, кладовых, нежилых помещений (офисов) и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты.

**7. УСТУПКА ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ.**

7.1. Уступка Участником долевого строительства права требования по Договору допускается только при условии получения предварительного письменного согласия Застройщика.

7.2. Уступка Участником долевого строительства права требования по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами акта приема – передачи Объекта долевого строительства.

7.3. При уступке Участником долевого строительства права требования по Договору Участник долевого строительства в течение 3 (трех) календарных дней со дня уступки права требования по Договору обязан предоставить Застройщику уведомление о произведенной уступке, с приложением документа, подтверждающего уступку (договора, соглашения).

**8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.**

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

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

8.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» договором неустойки (штрафы, пени).

8.4. В случае нарушения Участником долевого строительства п. 6.2.12. Договора, он обязан уплатить Застройщику денежные средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

8.5. Все споры между сторонами по исполнению настоящего договора разрешаются в досудебном порядке. Срок ответа на претензию - 30 дней. При недостижении согласия между Сторонами, Стороны передают спор в суд по месту нахождения Объекта долевого строительства.

**9. ФОРС – МАЖОР.**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или неполное исполнение 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, оползни, поднятие грунтовых вод и стихийные бедствия, забастовка, война, военные действия любого характера, блокада, гражданские волнения и беспорядки, при условии, что указанные обстоятельства непосредственно повлияли на выполнение Сторонами своих обязательств по Договору.

9.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по Договору откладывается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и (или) их последствия.

9.3. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, для которой они наступили, уведомляет о них другую сторону в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня наступления таких обстоятельств.

9.4. В том случае, если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать в течение 3 (трех) месяцев, Стороны проводят переговоры.

**10. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.**

10.1. Настоящий Договор в соответствии с требованиями п. 3 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» подлежит государственной регистрации, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

10.2. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента передачи Объекта долевого строительства по акту приема – передачи.

10.3. Обязательства Участника долевого строительства по Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме Цены Договора и принятия Объекта долевого строительства по акту приема – передачи.

10.4. Договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению Сторон, а также по основаниям, предусмотренным настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

10.5. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства утрачивает право требования в отношении Объекта долевого строительства. При этом Застройщик возвращает Участнику долевого строительства внесенные им денежные средства в счет Цены Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

**11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

11.1. Заключая настоящий договор, Участник долевого строительства не возражает против обработки Застройщиком включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу, обезличивание, блокирование, уничтожение моих персональных данных. Участник долевого строительства не возражает против копирования Оператором отдельных листов документов, содержащих его персональные данные и последующую передачу копий отдельных листов документов, указанных в настоящем согласии в целях исполнения действующего законодательства. Российской Федерации. Целью обработки предоставляемых Участником долевого строительства персональных данных, является исполнение требований законодательства Российской Федерации, нормативных актов Банка России и выполнение условий настоящего Договора участия в долевом строительстве. Хранение таких персональных данных осуществляется Застройщиком в течение срока, установленного Договором участия в долевом строительстве и законодательством. Настоящее согласие может быть отозвано Участником долевого строительства в письменной форме, но не ранее исполнения своих обязательств сторонами. Настоящее согласие действует с даты подписания настоящего Договора до даты его отзыва Участником долевого строительства путем направления Застройщику письменного сообщения об указанном отзыве в произвольной форме, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

11.2. Все уведомления, предупреждения или согласования, которые могут потребоваться или требуются для предоставления по Договору, составляются в письменном виде и вручаются лично под расписку либо направляются заказным почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении по адресам, указанным в разделе 12 Договора. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение трех дней письменно извещать друг друга.

По общему правилу днем получения уведомления Дольщиком является: при личном получении уведомления - день передачи уведомления Дольщику лично либо его представителю под расписку; при отправлении уведомления по почте - десятый день со дня его отправления заказным письмом с описью вложения в адрес Дольщика, указанный в разделе 12 Договора либо день получения Дольщиком указанного почтового отправления (в зависимости от того, какая дата наступит раньше). Иной порядок определения даты получения уведомления Дольщиком может быть установлен императивными (обязательными) нормами действующего законодательства Российской Федерации, положениями Договора, в частности, если условиями Договора предусмотрено, что обязательства по уведомлению или направлению документов Дольщику считаются исполненными Застройщиком с момента их направления по почте. Все уведомления со стороны Застройщика, за исключением уведомлений, которые закон обязует направлять Дольщику почтой либо лично под расписку, считаются надлежащим образом направленными путем публикации и/или размещения информации в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе в Единой информационной системе жилищного строительства.

11.3. Неотъемлемой частью настоящего Договора является Планировка Объекта долевого строительства, расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения, местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемого) Многоквартирного дома (Приложение № 1 к Договору) на 1-м листе.

11.4. Договор составлен в пяти подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра остается у Застройщика, два экземпляра передается Участнику долевого строительства и один экземпляр - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

**12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК** | **ДОЛЬЩИК** |
| **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Зенит-Девелопмент»**  Адрес: 344002, г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, 143-145,  этаж 2, комната 6.  ИНН 6164129396 КПП 616401001  ОГРН 1196196044857  р/счет 40702810426070002534  В Филиале «Ростовский» АО «Альфа-банк» г.Ростов-на-Дону  к/счет 30101810500000000207  БИК 046015207  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Е. Н. Дегтярев |  |

Приложение № 1 к договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_\_ от « »\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_202\_\_г.

**ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК** | **ДОЛЬЩИК** |
| **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Зенит-Девелопмент»**  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Е. Н. Дегтярев |  |