ДОГОВОР
участия в долевом строительстве № _____

г. Ростов-на-Дону «___» _____ 202__ года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Строительная Компания - РостовДомСтрой", именуемое в дальнейшем "Застройщик", в лице **директора Жебруцкого Дмитрия Петровича**, действующего на основании Устава, с одной стороны и Участник долевого строительства **ФИО,** _____ года рождения, место рождения _____, паспорт гражданина Российской Федерации серия _____ № _____, выдан _____ _____ года, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в дальнейшем "Дольщик", а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о следующем:

1.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. В соответствии с условиями настоящего договора Застройщик обязуется построить **жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пр-т. Сиверса, 12д, с основными характеристиками, указанными в п.1.1.1 настоящего договора (далее по тексту – «Объект недвижимости» или «Жилой дом»), на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0051003:32, площадью 4305,00 кв.м.** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, передать Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2 настоящего Договора, в собственность Дольщику, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства.

1.1.1. Основные характеристики Жилого дома:

количество этажей	22
количество подземных этажей	2
этажность	20
общая площадь жилого здания	21032,70 кв.м.
количество квартир	238
материал наружных стен дома	внутренний слой – газобетонные блоки, лицевой слой – навесной фасад с керамогранитной плиткой.
материал поэтажных перекрытий	Железобетон
сейсмостойкость	6 баллов
класс энергоэффективности	В

1.1.2. Указанный в п. 1.1. адрес Жилого дома является строительным адресом. После завершения строительства Многоквартирного дома ему будет присвоен постоянный почтовый адрес.

1.2. Дольщик принимает участие в строительстве Жилого дома в части финансирования строительства, следующего Объекта долевого строительства (далее – «Объект долевого строительства» или «Квартира») с проектными основными характеристиками:

Номер помещения	
Назначение помещения	
Этаж расположения	
Количество комнат	
Общая площадь жилого помещения	
Площадь жилых и вспомогательных помещений:	
- жилая комната	
- кухня	
- прихожая	
- санузел	
- лоджия	

1.3. К настоящему Договору прилагается графический план ___ **(_____) этажа секции С1,** с выделенными границами Объекта долевого строительства (Приложение № 1), являющийся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. Обязанность по строительству объекта недвижимости считается выполненной Застройщиком надлежаще при вводе в эксплуатацию Объекта недвижимости, завершённого строительством, включая, соответственно и объект долевого строительства, указанный в п.1.2 настоящего Договора, не менее чем в состоянии строительной готовности:

- установка отопительных радиаторов согласно проекту с приборами учета (трубопроводы системы отопления прокладываются по основанию пола в изоляции);
- ГВС и ХВС без разводки по квартире, с приборами учета;
- электроснабжение осуществлено до распределительного щитка, установленного в квартире, без внутриквартирной разводки, электросчетчики установлены в поэтажных щитках;
- установка металлической входной двери;
- установка металлопластиковых окон, остекление лоджий и балконов без устройства подоконных досок, установка балконных дверей;
- полы – бетонная плита, стяжка (без ванных комнат и санузлов);
- вентиляция вытяжная с естественным побуждением;
- установка автономных пожарных извещателей для обнаружения дыма и подачи звукового сигнала;

1.5. В случае, если по окончании строительства, фактическая площадь Квартиры, с учетом площади внутриквартирных перегородок, лоджии/лоджий, балкона/балконов, в соответствии с результатами обмера специализированной организацией, имеющей право на осуществление такого вида деятельности, будет больше проектной более чем на 3%, то Дольщик доплачивает возникшую разницу в течение 10 (десяти) банковских дней после получения надлежащего уведомления от Застройщика.

В случае, если по окончании строительства, фактическая площадь Квартиры, с учетом площади внутриквартирных перегородок, лоджии/лоджий, балкона/балконов, в соответствии с результатами обмера специализированной организацией, имеющей право на осуществление такого вида деятельности, будет меньше проектной, более чем на 3%, то Дольщику возвращается разница в течение 10 (десяти) банковских дней после предоставления Дольщиком реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства. Реквизиты счета предоставляются Дольщиком Застройщику, в течение 3 (трех) дней после получения уведомления от Застройщика о необходимости предоставления банковских реквизитов.

Перерасчет цены, уплаченной по Договору, производится исходя из стоимости 1 кв.м., определенной в п. 2.4.1. Договора. Окончательный взаиморасчет производится сторонами до подписания передаточного акта.

1.6. Застройщик осуществляет строительство на основании разрешения на строительство № 61-44-028-001-2023 от «20» марта 2023 года, выданного Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону, срок действия разрешения – до «20» марта 2025 года. Застройщиком опубликована проектная декларация на сайте: https://наш.дом.рф.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРЕДСТВ ДОЛЬЩИКА.

2.1. По настоящему договору Дольщик принимает долевое участие в финансировании строительства Жилого дома в объеме, установленном в Договоре, и принимает по окончании строительства в собственность определенный в Договоре Объект долевого строительства – Квартиру и долю общего имущества в многоквартирном доме, а другая сторона - Застройщик, обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Объект долевого строительства - Квартиру в этом Жилом доме Дольщику, при полном выполнении последним своих обязательств по оплате цены договора.

2.2. Дольщик направляет собственные средства, на строительство Жилого дома в порядке долевого участия, а Застройщик обязуется:

- обеспечить строительство Жилого дома в объеме, предусмотренном проектной документацией и п. 1.4 настоящего Договора;

- ввести Жилой дом в эксплуатацию в **1 квартале 2025 года.**

Днём ввода Дома в эксплуатацию (окончания строительства) считается день подписания уполномоченным органом Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию;

- передать в собственность Дольщика Квартиру в состоянии, предусмотренном п.1.4. настоящего Договора, не позднее **30 сентября 2025 года.**

2.3. Для приобретения права требовать от Застройщика передачи объекта долевого строительства, завершенного строительством, Дольщик обязуется уплатить Застройщику денежную сумму в размере **_____ (_____) рублей 00 копеек**, без НДС (далее по тексту – «Цена договора»).

2.4. Цена договора, указанная в п. 2.3. настоящего Договора, определена как произведение цены единицы общей приведенной площади жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, и общей приведенной площади жилого помещения.

Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии/лоджий и/или балкона\балконов с понижающим коэффициентом (ст.5 ч.1 Федерального закона РФ от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

2.4.1. Стоимость одного квадратного метра общей площади объекта долевого строительства (цена единицы общей приведенной площади жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства) является договорной и составляет **_____ (_____) рублей 00 копеек.** Указанная в данном пункте стоимость одного квадратного метра общей площади объекта долевого строительства изменению не подлежит.

2.4.2. В оплачиваемую площадь включается площадь лоджии/лоджий и/или балкона\балконов с учетом понижающих коэффициентов (для лоджии/лоджий коэффициент К=0,5; для балкона/балконов коэффициент К=0,3), а также площадь, занимаемая внутриквартирными перегородками.

2.5. Цена Договора, указанная в п.2.3. настоящего Договора состоит из суммы

денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта, пропорционально стоимости Квартиры, рассчитанной исходя из общей приведенной площади жилого помещения, и денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере, указанном в п.2.5.1. и п.2.5.2. Договора и всех установленных действующим законодательством налогов и сборов.

2.5.1. Стороны устанавливают, что в сумму возмещения затрат на строительство Объекта включаются затраты Застройщика, связанные с приобретением прав на земельный участок и сооружений, расположенных на данном участке, с организацией и выполнением в полном объеме предпроектных, проектных, строительно-монтажных, демонтажных 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) Объекта, включая аренду земли необходимой для строительства Объекта, строительство сетей, необходимых для подключения Объекта к центральным сетям, и благоустройство прилегающей территории.

2.5.2. Стороны признают, что сумма, которая составит разницу между суммой денежных средств, уплаченной Участником долевого строительства Застройщику, и суммой возмещения затрат на строительство, при наличии такой разницы, является оплатой услуг Застройщика по строительству (созданию) Объекта.

2.6. Уплата цены договора осуществляется Дольщиком на счет эскроу после регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области, **но не позднее _____ года**.

2.7. Заключая настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – Договор), Застройщик и Участник долевого строительства предлагают ПАО Сбербанк заключить Договор счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

2.8. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет оплаты Цены Договора, указанной в п. 2.3 настоящего Договора, на специальный счет эскроу, заключаемый для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Депонента в счет оплаты Цены Договора в целях их перечисления Бенефициару, на следующих условиях:

Депонент – Участник долевого строительства;

Эскроу-агент - Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских;

Бенефициар – Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строительная Компания – РостовДомСтрой» город Ростов-на-Дону, ул. Лермонтовская, д.89А, офис 7 ОГРН 1166196115722 ИНН 6163151744 КПП 616501001;

Объект долевого строительства – объект долевого строительства, указанный в п. 1.2 настоящего Договора;

Депонированная сумма - _____ (_____) рублей 00 копеек;

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования – до _____ года.

Срок условного депонирования – до 30 сентября 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 жилого дома.

Реквизиты для перечисления денежных средств со счета эскроу:

- в пользу Депонента: _____
- в пользу Бенефициара: р/с 40702810552090021754 в Юго-Западном банке ПАО Сбербанк России, БИК 046015602, к/с 30101810600000000602.

Стороны подтверждают, что положения настоящего пункта являются совместной

офертой Застройщика и Дольщика, адресованной ПАО Сбербанк в целях заключения Договора счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу», размещенными ПАО Сбербанк на официальном сайте в сети Интернет, а также в подразделениях ПАО Сбербанк, в которых осуществляется открытие счета эскроу, в доступном для размещения месте.

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик вправе направить Эскроу-агенту на адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

2.9. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 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».

2.10. Датой исполнения обязательств Дольщиков по оплате цены Договора, считается дата зачисления денежных средств на счет эскроу.

2.11. Застройщик не несет ответственности в случае не поступления денежных средств на счет эскроу, обусловленное ненадлежащим исполнением обязательств третьими лицами, осуществляющими расчеты.

2.12. Застройщик и Дольщики подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия ПАО Сбербанк счета эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

2.13. Площадь завершенного строительством объекта долевого строительства определяется согласно установленной методике расчета площадей объектов жилищных прав с применением понижающего коэффициента, в соответствии с обмером специализированной организации, имеющей право на осуществление такого вида деятельности, с которой Застройщиком будет заключен договор в соответствии требованиями действующего законодательства.

Площадь завершенного строительством объекта долевого строительства при государственной регистрации определяется в правовых документах, выдаваемых при регистрации права собственности, с учетом требований ст. 15 ЖК РФ – путем исключения площадей холодных помещений.

Приведенная методика исчисления площади завершенного строительством объекта долевого строительства не служит основанием для пересмотра, перерасчета и изменения цены договора, исчисленной в соответствии с п. 2.3. Договора.

2.14. В соответствии со статьями 36, 37 Жилищного Кодекса РФ и п.5. статьи 16 Федерального закона от 30 декабря 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» в цену Квартиры по настоящему договору включена стоимость общего имущества в многоквартирном доме.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Обязанности Застройщика

3.1.1 Застройщик обязуется использовать денежные средства, полученные от

Дольщика, по целевому назначению – на строительство Жилого дома.

3.1.2. Построить Жилой дом в соответствии с действующим законодательством и передать Дольщику Квартиру в степени готовности определенной сторонами в п. 1.4. настоящего Договора

Остальные отделочные работы в Квартире Дольщиком производятся самостоятельно и за свой счет.

3.1.3. Застройщик обязуется передать Дольщику Квартиру, согласно пунктов 1.2., 2.1., Договора **до 30 сентября 2025 года** по подписываемому сторонами передаточному акту, при условии выполнения в полном объеме Дольщиком своих обязательств по настоящему Договору.

В случае, если Дольщик не приступил к принятию объекта долевого строительства в срок, установленный настоящим Договором, при уклонении или отказе Дольщика от принятия объекта долевого строительства, Застройщик вправе по истечении месяца со дня, когда согласно настоящего договора объект долевого строительства должен быть передан Дольщику, оформить односторонний передаточный акт, в случае одновременного наступления следующих событий:

- при уклонении Дольщика от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 4.5 Договора срок или при отказе Дольщика от принятия Объекта (за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ);

Под уклонением Дольщика от принятия объекта долевого строительства понимается не подписание по любым причинам передаточного акта Объекта или акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в ч.1 ст.7 Федерального закона РФ от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

- при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком уведомления о завершении строительства Многоквартирного жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу).

Односторонний передаточный акт направляется Застройщиком Дольщику заказным письмом с уведомлением.

При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику со дня составления одностороннего передаточного акта объекта долевого строительства.

3.1.4. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, и не менее чем за месяц до наступления установленного в п. 3.1.3. настоящего Договора срока передачи Объекта направить Дольщику по почте заказным письмом с описью вложений и уведомлением о вручении сообщение (уведомление) о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, с предупреждением Дольщика о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Дольщика, предусмотренных ч.6. ст.8 Федерального закона РФ от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3.1.5. В случае изменений в проектной документации на строительство Объекта долевого строительства информировать Дольщика о соответствующих изменениях путем размещения информации в сети Интернет на сайте www.наш.дом.рф.

3.1.6. Застройщик гарантирует, что:

- квартира, указанная в п.1.2. настоящего Договора, относится к доле Дольщика.

- права на вышеназванную Квартиру на дату подписания настоящего Договора и на момент государственной регистрации не будут заложены, в споре и под арестом или

запрещением не состоят.

3.1.7. Застройщик обеспечивает консолидацию и управление собственных и привлеченных инвестиционных средств, необходимых для финансирования строительства Жилого дома. Под консолидацией средств понимается:

- объединение инвестиционных вложений, необходимых для инвестирования строительства Жилого дома;

-направление денежных средств на финансирование строительства Жилого дома.

3.1.8. Застройщик на момент начала процедуры регистрации прав собственности на квартиры, обеспечивает уведомление органа регистрации прав о том, что Квартира, указанная в настоящем Договоре, подлежит оформлению в собственность Дольщика.

3.1.9. Застройщик обязуется обеспечить сохранность Квартиры и ее комплектацию до передачи Дольщику.

3.2. Застройщик имеет право:

3.2.1. Без доверенности от Дольщика вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других дольщиков и заключать с ними договоры о долевом участии в строительстве Дома в пределах, не затрагивающих Квартиру Дольщика.

3.2.2. Для соблюдения сроков строительства при недостатке денежных средств привлекать заемные средства.

3.2.3. Застройщик имеет право вносить изменения в проектную документацию строящегося Жилого дома, а также произвести изменения в Жилом доме без их согласования с Дольщиками (в случае, если такие изменения не затрагивают расположение комнат и местоположение квартиры), 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 нарушениями требований к качеству Жилого дома и Квартиры.

3.2.4. Застройщик может использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства на оплату стоимости услуг Застройщика по своему усмотрению.

3.2.5. Застройщик имеет право, выполнить свои обязанности по настоящему договору (п.2.2 Договора) досрочно.

3.3. Обязанности Дольщика:

3.3.1. Принять долевое участие в финансировании строительства и производить выплаты цены Договора в размерах и порядке, установленном п. 2.3, 2.4., 2.6. настоящего Договора.

3.3.2. Нести расходы по государственной регистрации настоящего Договора, а также возможных изменений, дополнений к настоящему Договору.

3.3.3. В течение 5 (пяти) дней после получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Жилого дома и готовности Застройщика к передаче Объектов приступить к принятию Объекта.

Если у Дольщика имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту, Дольщик в течение 3-х календарных дней обязуется представить Застройщику мотивированный отказ от подписания передаточного акта, путем предоставления Застройщику письменного требования, указанного в п. 3.4.3. настоящего Договора.

3.3.4. Совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на Квартиру, либо обеспечить третье лицо всеми необходимыми полномочиями для осуществления необходимых регистрационных действий по Квартире.

3.3.5. Дольщик обязуется после сдачи дома в эксплуатацию и подписания передаточного

акта, заключить договор на эксплуатацию и обслуживание его квартиры, а также другого имущества жилого дома в части своей доли, с эксплуатирующей организацией.

3.3.6. Со дня подписания передаточного акта нести расходы по содержанию и эксплуатации Объекта доли в общем имуществе в Жилом доме.

3.3.8. Дольщик обязуется нести все расходы, связанные с оформлением в свою собственность Объекта долевого строительства (в том числе, расходы по нотариальному удостоверению сделки (в случае необходимости), расходы, связанные с услугами МУПТИиОН (в случае проведения повторных обмеров Объекта с письменного согласия Застройщика), регистрацией права собственности в уполномоченном государственном органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и т.д.).

3.3.9. Не обременять каким-либо образом в период действия настоящего Договора полученные по настоящему Договору имущественные права, иначе как в порядке и на условиях, прямо предусмотренных Федеральным законом РФ от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а так же п.5 ст.5, п.2 ст.11 и ст.77 Федерального закона № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

3.3.10. Присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, при получении соответствующего уведомления от Застройщика прибыть в указанный в уведомлении срок в офис Застройщика для оформления документов. Подписывать все необходимые документы, требующиеся для оформления прав собственности на Квартиру.

3.3.11. До регистрации в установленном законом порядке права собственности на Объект долевого строительства и получения документов о праве собственности, Дольщик обязуется не производить в Квартире и в самом здании работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводки инженерных коммуникаций, электрики, доставки дополнительных секций батарей, устройство теплых полов и вынос отопления на лоджию (балкон) – устройство труб и батарей отопления, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания и т.д.) без согласования с Застройщиком, проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами, а после оформления права собственности на Квартиру производить указанные действия в установленном порядке с согласованием проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными органами государственной власти и самоуправления. (Федеральный закон РФ от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Гражданский кодекс РФ).

3.3.12. Дольщик обязан представить Застройщику: действительный паспорт (его нотариально заверенный перевод в случае необходимости), нотариально заверенное согласие супруга (супруги) на приобретение недвижимости или нотариально заверенное заявление об отсутствии зарегистрированного брака.

3.4. Дольщик имеет право:

3.4.1.Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих оплату стоимости Квартиры по настоящему Договору.

3.4.2.Уступать право требования по настоящему Договору в соответствии с условиями Раздела 5 настоящего Договора.

3.4.3. Потребовать от Застройщика либо безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, либо возмещения расходов на устранение недостатков, в каждом из следующих случаев:

3.4.3.1. если Объект построен (создан) с отступлением от условий настоящего Договора;

3.4.3.2. если качество Объекта не соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной декларации и градостроительных регламентов, а так же иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Объекта.

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

При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в п. 3.4.3. Договора требование:

- подписывается Дольщиком лично;
- предъявляется Застройщику в письменном виде;
- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение настоящего Договора и/или норму закона, по отношению к которым выявлено несоответствие;
- должно содержать установленный Дольщиком разумный срок устранения недостатков не менее 60 (шестьдесят) рабочих дней с даты получения данного требования Застройщиком.

При несоблюдении указанных выше условий требование Дольщика считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Дольщиком.

4. УСЛОВИЯ, СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА.

4.1. Застройщик обязан передать, а Дольщик принять Объект долевого строительства **не позднее 30 сентября 2025 года**.

4.2. Обязанность Застройщика передать Объект Дольщику возникает только после поступления всей цены Договора на расчетный счет Застройщика.

4.3. Передача Объекта, предусмотренная п. 4.1 настоящего Договора производится путем подписания Сторонами Передаточного акта Объекта, составленного по форме Застройщика.

4.4. Дольщик не вправе принять Объект в одностороннем порядке путем составления одностороннего передаточного акта.

4.5. Дольщик обязан в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения от Застройщика уведомления, указанного в п. 3.1.3. настоящего Договора, но не позднее срока, указанного в п. 4.1 Договора, предпринять все действия, необходимые для исполнения обязательств по принятию Объекта. Дату, время и место передачи Объекта и подписания передаточного акта Дольщик обязан согласовать с Застройщиком.

4.6. В случае неисполнения Дольщиком обязанности, предусмотренной п. 4.5 Договора, Застройщик вправе реализовать право, предусмотренное п. 3.1.3. настоящего Договора.

5. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ.

5.1. Уступка Дольщиком третьему лицу прав требования по настоящему Договору допускается только после получения предварительного письменного согласия Застройщика на такую уступку.

5.2. Уступка Дольщиком прав требования по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены Договора.

5.3. Уступка Дольщиком прав требования по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

5.4. Договор уступки прав требования по настоящему Договору подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента его государственной

регистрации. Расходы, связанные с государственной регистрацией договора уступки, несут стороны договора уступки.

5.5. При намерении Дольщика совершить уступку прав требования по настоящему Договору он составляет в письменной произвольной форме заявление на имя Застройщика с просьбой дать согласие на совершение такой уступки.

После получения вышеуказанного заявления от Дольщика Застройщик в течение 15 дней проводит проверку состояния исполнения Дольщиком обязательств по настоящему Договору, а также работу по сверке платежей, осуществленных Дольщиком по настоящему Договору, и подготовку иных необходимых документов.

5.6. По результатам проведенной работы Застройщик составляет Справку об исполнении обязательства по оплате договора участия в долевом строительстве.

5.7. При перемене лиц в обязательстве, возникшем из настоящего Договора, настоящий Договор в полном объеме сохраняет свое действие между новыми лицами.

5.8. Застройщик не несет ответственности по договорам Дольщика с третьими лицами.

6. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА.

6.1. Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Дольщику по настоящему Договору, должно соответствовать проектной документации на Жилой дом, ГОСТам и иным обязательным требованиям в области строительства.

6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, в соответствии с действующим законодательством РФ составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты Разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания передаточного акта с первым дольщиком.

Гарантийные обязательства Застройщика, предусмотренные Федеральным законом РФ от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», ГК РФ и другими нормативными актами, прекращаются, если имеет место одно из следующих обстоятельств:

6.2.1. нарушение условий Дольщиком настоящего договора и/или «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 года № 170».

6.2.2. повреждение Объекта или его составных частей в результате механического или химического воздействия (в том числе вследствие аварийной ситуации, возникшей по вине самого Дольщика или третьих лиц);

6.2.3. использование Объекта не по назначению;

6.2.4. нарушение покрытия окон, лоджий от воздействия внешних факторов в результате кислотных дождей, выброса различной металлической пыли или других агрессивных веществ от промышленных предприятий, соляной среды, града, грозового разряда и других природных явлений, а также появление царапин и сколов, возникших в процессе эксплуатации.

6.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если 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. (ч.7 ст.7 Федерального закона РФ от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

Гарантийный срок не распространяется на окна и двери, отделочные материалы, применяемые при строительстве Жилого дома и (или) Квартиры, на которые заводом изготовителем или действующим законодательством установлены иные гарантийные сроки.

6.4. Гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию Квартиры или общего имущества многоквартирного жилого дома (двери, включая дверные ручки, сантехника, окна, напольные и настенные покрытия, трубы и т.п), равен гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества.

7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВЫПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ.

7.1. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается:

- залогом в порядке, предусмотренным ст. ст. 13-15 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

8.2. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента передачи Квартиры по передаточному акту либо до наступления иного события, предусмотренного настоящим Договором либо законодательством РФ.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

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 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и указанным Договором неустойки (штрафы, пени).

9.2. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

10. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА.

10.1. Все изменения и дополнения оформляются Дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

11.1. Стороны пришли к соглашению о том, что свидетельством надлежащего и качественного исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, связанных со строительством Многоквартирного дома, а так же свидетельством надлежащего качества произведенных работ является Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, выданное в установленном законом порядке.

11.2. При возникновении любых, касающихся настоящего Договора вопросов, предложений, требований и/или претензий, Дольщик обязан первоначально обратиться с письменным обращением к Застройщику.

11.3. Все споры, связанные с исполнением Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

При невозможности разрешить спорный вопрос путем переговоров до передачи спорного вопроса в суд Стороны обязуются соблюдать претензионный порядок разрешения споров, в соответствии с которым Сторона, получившая претензию, обязана ее рассмотреть и отправить письменный ответ другой стороне в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты получения претензии.

11.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

В случае расторжения настоящего договора Дольщик утрачивает право на получение Квартиры в собственность.

Сторона, намеренная расторгнуть настоящий Договор обязана письменно уведомить об этом другую сторону в соответствии с требованиями действующего законодательства.

11.5. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, все уведомления, в том числе уведомления, содержащие информацию об исполнении и/или неисполнении обязательств по настоящему Договору, должны быть сделаны в письменной форме и отправлены почтовым сообщением по почтовым адресам, указанным Сторонами в Договоре, либо в уведомлениях об изменении почтовых реквизитов.

11.6. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны

обязаны в течение пяти дней извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств. Сторона, отсутствовавшая по адресу для уведомлений, не вправе ссылаться на факт неполучения корреспонденции.

11.7. Со дня государственной регистрации права собственности на квартиру, Дольщик одновременно приобретает право общей долевой собственности на:

- помещения в жилом доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном 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);

- 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;

- иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, кроме встроенных помещений общественного назначения, подземной автостоянки в Жилом Доме.

11.8. Дольщик настоящим предоставляет право Застройщику и дает свое согласие на передачу по усмотрению Застройщика третьим лицам - управляющей компании, муниципальному образованию и т.п.: сооружений, теплосетей, электросетей, водопроводных сетей, канализационных сетей, кнс, другого оборудования, доля в праве общей собственности на которые в соответствии с Жилищным Кодексом РФ и условиями настоящего договора принадлежит Дольщику.

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

11.10. Срок ввода Жилого дома в эксплуатацию, указанный в п. 2.2. настоящего Договора, может быть продлен Застройщиком при условии надлежащего уведомления Дольщика. В случае если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, то по обоюдному согласию Стороны заключают Дополнительное соглашение к настоящему Договору об изменении срока передачи Дольщику Объекта долевого строительства – Квартиры.

В случае, если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении договора (ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

11.11. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры Дольщику для дальнейшей регистрации.

11.12. Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором, подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства,

регистрации Дольщиком права собственности на объект долевого строительства.

11.13. Дольщику запрещается посещение строительной площадки Объекта в течение всего периода строительства до момента подписания с Застройщиком передаточного акта на Квартиру.

11.14. Дольщик при подписании настоящего Договора подтверждает, что ознакомлен Застройщиком с проектной декларацией по строительству Объекта недвижимости, в том числе с документами и материалами, составляющими содержание проектной декларации в части информации о Застройщике и информации о проекте строительства (разрешение на строительство, заключение экспертизы проектной документации, проектную документацию).

11.15. После подписания настоящего Договора любые, предшествующие дате подписания настоящего Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, утрачивают юридическую силу.

После подписания настоящего Договора Стороны не вправе ссылаться на указанные в настоящем пункте договоренности, предшествующие дате подписания Договора.

11.16. Если любая часть настоящего Договора становится недействительной, незаконной или неосуществимой, Стороны переговорным путем договариваются обсудить взаимоприемлемые условия замены такого положения, которое законно позволит осуществить намерения, изложенные в настоящем Договоре. В любом случае настоящий Договор остается действующим в части не противоречащей действующему законодательству РФ и недействительность некоторых положений Договора, не влечет недействительность/незаконность Договора в целом.

11.17. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федерального закона «Об Участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., денежные средства со счета эскроу на основании полученных Эскроу-агентом сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства, либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку-кредитору, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником и банком-кредитором. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Эскроу-агентом указания Участника долевого строительства об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федерального закона «Об Участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

11.18. Участник долевого строительства настоящим дает согласие Застройщику на межевание земельного Участка, площадью 4305,00 кв.м., с кадастровым номером 61:44:0051003:32, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, город Ростов-на-Дону, пр-т Сиверса, 12д, (изменение границ в связи с увеличением/уменьшением площади земельного Участка, связанное с разделением/преобразованием земельного Участка), на постановку вновь образованных земельных Участков на кадастровый учет, прекращение права на преобразованный земельный Участок, регистрацию права на вновь образованный(ые) земельный(ые) Участок(ки).

Участник долевого строительства дает Застройщику согласие на ипотеку права собственности указанного выше земельного Участка или образовавшихся при его разделе земельных Участков в пользу любых банков и/или иных лиц.

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

11.20. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, один для Дольщика, один для Застройщика.

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

«ЗАСТРОЙЩИК»:
ООО Специализированный застройщик «Строительная Компания - РостовДомСтрой»
ИНН 6163151744, ОГРН 1166196115722, КПП 616501001. Дата регистрации: 16.12.2016 года, наименование органа регистрации: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 26 по Ростовской области. Юридический адрес: 344010 Российская Федерация, г. Ростов-на-Дону, ул. Лермонтовская, д.89 «А», оф.7. Расчетный счет: 40702810552090021754 в Юго-Западном банке ПАО Сбербанк России, БИК 046015602, корр. счет 30101810600000000602

Директор _____ /Жебруцкий Д.П./

«ДОЛЬЩИК»:

_____/_____/

Приложение № 1 к Договору участия
в долевом строительстве № _____
от _____ 202__ года

ЗАСТРОЙЩИК:
ООО СЗ «СК-РДС»_____/Жебруцкий Д.П./

ДОЛЬЩИК:
_____/_____/