# ДОГОВОР

**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № ХХ**

# город Ростов-на-Дону «ХХ»ХХХ 202Х года

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Ростовкапстрой»,** именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», зарегистрировано Инспекцией ФНС России по Октябрьскому району г. Ростова-на-Дону за ОГРН 1066165052139, ИНН 6165132507, КПП 610201001, место нахождения: 344114, Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, п. Верхнетемерницкий, ул. Венеры, д.19, в лице ХХХ, действующего (ей) на основании доверенности, зарегистрированной в реестре нотариуса за № ХХХХХ, удостоверенной ХХХ, нотариусом ХХХ округа, с одной стороны, и

Гражданин(ка) Российской Федерации ХХХ**,** ХХХХ года рождения, место рождения: ХХХ, пол: ХХ, паспорт гражданина РФ ХХ ХХ ХХХХХХ выдан ХХХХ года, код подразделения ХХХ-ХХХ, зарегистрирована по адресу: ХХХХ, именуемая в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые Стороны, а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

# ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

* 1. **Земельный участок** - земельный участок площадью 26 429 кв.м., из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 61:02:0081301:182, расположенный по адресу (имеющий адресные ориентиры): Ростовская область, Аксайский район, п. Верхнетемерницкий, строительный квартал III с разрешенным видом использования под многоэтажную застройку, принадлежащий Застройщику на основании Договора аренды земельного участка № 110-щ от 29.08.2016г., зарегистрированного в ЕГРН 16.11.2016г. за № 61-61/003-61/003/011/2016-3416/1.
  2. **Жилой дом** – многоквартирный жилой дом, Ростовская область, Аксайский район, ЖК «Норд», **ж.д. 15**, строящийся с привлечением денежных средств Участника по строительному адресу: **Ростовская область, п. Верхнетемерницкий, ЖК «Норд», строительный квартал III** (почтовый адрес уточняется по окончании строительства).
  3. **Объект, Объект 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, индивидуальный жилой дом в границах территории малоэтажного жилого комплекса.
  4. **Общее имущество -** помещения в данном доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, 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, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на земельном

участке в соответствии с проектной документацией и т.д. в соответствии с действующим законодательством.

* 1. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом земельном участке Жилого дома на основании полученного Разрешения на строительство.
  2. **Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.
  3. **Разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.
  4. **Проектная общая площадь объекта** – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3. Определенная настоящим пунктом Проектная общая площадь объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с общей площадью Объекта, указанной в документах органов, осуществляющих техническую инвентаризацию Объекта.
  5. **Фактическая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон** – сумма площадей всех частей помещения, определенная по результатам обмеров, произведенных по заказу Застройщика уполномоченными органами технической инвентаризации, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3. Определенная настоящим пунктом фактическая общая площадь объекта, после обмеров органами технической инвентаризации, может не совпадать с проектной общей площадью Объекта.

# ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА

* 1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от «30» декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон о долевом участии»).
  2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Управление Росреестра) Российской Федерации по Ростовской области и считается заключенным с момента такой регистрации.
  3. В соответствии со ст. 3 Закона о долевом участии правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника являются:
     1. Полученное Застройщиком в установленном порядке Разрешение на строительство № 61-RU61502311-1612-2018 от 26.04.2018г., выданное Администрацией Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области.
     2. Правоустанавливающие документы на земельный участок:

- Договор аренды земельного участка № 110-щ от 29.08.2016г., зарегистрированный 16.11.2016г. Управлением Росреестра за регистрационным номером № 61-61/003-61/003/011/2016-3416/1.

**2.3.3.** Проектная декларация, опубликованная на сайте: <https://наш.дом.рф>.

* 1. Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник ознакомился с содержанием документов, указанных в п. 2.3. настоящего Договора.

# ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

* 1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц в предусмотренный настоящим Договором срок построить Жилой дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику по передаточному акту (далее – «Акту приема-передачи») расположенный в Жилом доме Объект, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект.
  2. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника в будущем возникнет право собственности на Объект долевого строительства, имеющий следующие характеристики:

|  |  |
| --- | --- |
| Условный номер |  |
| Этаж |  |
| Количество и площадь комнат |  |
| Проектная площадь Объекта, кв.м. |  |
| Проектная площадь квартиры,  (без балконов и лоджий), кв.м. |  |
| Наличие балкона/лоджии |  |
| Проектная площадь балкона/лоджии (с понижающим коэффициентом 0,3/0,5 соответственно), кв.м. |  |

(далее – «Объект долевого строительства», «Объект»)

План Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства, является Приложением № 2 к настоящему Договору.

Технические характеристики жилого дома указаны в Проектной декларации, размещенной в сети Интернет на сайте: [https://наш.дом.рф](https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/).

Характеристики Объекта долевого строительства приведены в Приложении № 1 к настоящему Договору.

* 1. Застройщик гарантирует Участнику отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц Объекта долевого строительства на дату заключения настоящего Договора.
  2. Право требования на получение Квартиры и оформления её в собственность Участника возникают с момента полного исполнения обязательств по оплате настоящего Договора и после государственной регистрации настоящего Договора, а также при выполнении Участником и Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации.

# ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

* 1. Цена Договора составляет **ХХХХ (ХХХХ),** **НДС не облагается**.
  2. Цена договора рассчитана посредством умножения Проектной площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанного в п. 4.3 Договора.
  3. Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра **ХХХХ (ХХХХ)**, НДС не облагается.

Стоимость одного квадратного метра, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит.

* 1. При заключении настоящего договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность изменения размеров Фактической площади Объекта относительно Проектной общей площади Объекта долевого строительства. Размер допустимого изменения Фактической площади Объекта от Проектной общей площади по настоящему Договору составляет не более 5% (пяти процентов). В случае, если Фактическая площадь Объекта по результатам технической инвентаризации окажется меньше или больше Проектной общей площади Объекта долевого строительства, более чем на 1 кв.м. (один квадратный метр), от указанной в п. 3.2. настоящего Договора, перерасчет Цены Договора, указанной в п. 4.1 настоящего Договора, производится в следующем порядке:

**4.4.1.** Если по результатам технической инвентаризации общая площадь Объекта долевого строительства окажется больше, чем на 1 кв.м. (один квадратный метр), от указанной в п. 3.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан в течение 7 (семи) банковских дней с момента получения соответствующего письменного уведомления Застройщика, оплатить разницу площадей по цене одного квадратного метра, утвержденного п. 4.3. настоящего Договора. Изменение общей площади общего имущества Многоквартирного дома для расчетов не принимается.

* + 1. Если по результатам технической инвентаризации общая площадь Объекта долевого строительства окажется более чем на 1 кв.м. (один квадратный метр) меньше, от указанной в п. 3.2. настоящего Договора, Застройщик обязуется в течение 7 (семи) банковских дней с момента получения соответствующего письменного уведомления Участника долевого строительства оплатить разницу площадей по цене одного квадратного метра, утвержденного п. 4.3. настоящего Договора. Изменение общей площади общего имущества Многоквартирного дома для расчетов не принимается.
    2. Взаиморасчеты Сторон в связи с уточнением окончательной Цены договора производятся Сторонами до составления Акта приема-передачи на Объект долевого строительства.
    3. Изменение Цены Договора на основании пп.пп. 4.4.1., 4.4.2. настоящего Договора производится без подписания дополнительного соглашения и считается действительным с момента получения Стороной соответствующего уведомления.
  1. В случае изменения проектной документации строящегося, создаваемого многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в пределах не более 5% (пяти процентов) от площади жилого или нежилого помещения, Участник подтверждает свое согласие на такое изменение. Оформление дополнительных соглашений и согласий не требуется.
  2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены Договора, указанной в п. 4.1. Договора, с использованием специального эскроу счета, открываемого в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару) на следующих условиях:

**Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России»**

(Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 1481 от 11 августа 2015г.).

Сокращенное фирменное наименование: ПАО Сбербанк, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195; адрес место нахождения: Российская Федерация, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; почтовый адрес: 344068 г. Ростов-на-Дону, ул. Евдокимова, д. 37; адрес электронной почты: [Escrow\_Sberbank@sberbank.ru,](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru,%20) номер телефона: 8800 555 55 50.

**Депонент:** ХХХХХ

**Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик

« Ростовкапстрой».

**Депонированная сумма:** ХХХХ (ХХХ).

**Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:** в соответствии с п. 4.7. настоящего Договора.

**Срок условного депонирования денежных средств:** не позднее «ХХ» ХХХХ 202Х г.

* 1. Оплата производится Участником долевого строительства с использованием специального эскроу счета после государственной регистрации настоящего Договора в следующие сроки:

- денежная сумма в размере ХХХХ (ХХХ) подлежит оплате Участником долевого строительства за счет собственных средств – в течение 5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации договора участия в долевом строительстве;

- денежная сумма в размере ХХХ (ХХХ) оплачивается за счет кредитных средств.

* + 1. Срок передачи Застройщиком Участнику долевого строительства указанного в настоящем договоре Объекта долевого строительства устанавливается не позднее «30» июня 2026г.
  1. Оплата за Объект долевого строительства может быть внесена Участником долевого строительства досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

***Стороны пришли к соглашению, что ипотека в силу закона на указанный в п. 3.2. Объект до момента ввода в эксплуатацию Жилого дома, в пользу Застройщика не возникает.***

* 1. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: ***«Оплата за квартиру номер (поз.1 № ХХХ) по договору участия в долевом строительстве №ХХХХХ от***  ХХХХ***.20ХХг., НДС не облагается».***
  2. По настоящему договору Застройщиком может производиться субсидирование ипотеки Участника по отдельному договору, заключенному Застройщиком с банком Участника, предоставившего кредитные средства для приобретения Объекта.
  3. Если фактические затраты Застройщика на строительство (создание) Объекта окажутся меньше указанной в п. 4.1. Договора суммы, разница между указанными фактическими затратами и указанной в п. 4.1. Договора суммой не подлежит возврату Участнику, является доходом Застройщика, остается в качестве его вознаграждения по настоящему Договору и расходуется Застройщиком по своему усмотрению. Если фактические затраты Застройщика на строительство (создание) Объекта окажутся больше указанной в п. 4.1. суммы, разница между указанными фактическими затратами и указанной в п. 4.1. Договора суммой покрывается за счет Застройщика.

# СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

* 1. Срок окончания строительства **4 квартал 2025г.** Подтверждением факта окончания строительства является получение в установленном порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Застройщик вправе ввести Многоквартирный дом в эксплуатацию и передать Участнику Объект долевого строительства в более ранний срок.
  2. Застройщик обязуется передать Участнику Объекта долевого строительства в срок не позднее «30» июня 2026г. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами Акту приема-передачи или иному документу о передаче Объекта долевого строительства. В Акте приема-передачи указываются дата передачи, основные характеристики Объекта, иная информация по усмотрению Застройщика.

К Акту приема-передачи прилагается Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью Акта приема-передачи и содержит необходимую и достоверную информацию о правилах и условиях эффективного и безопасного использования Объекта, сроке службы Объекта и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно- технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Застройщик уведомляет Участника не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи Объекта долевого строительства о завершении строительства Жилого дома и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником по Акту приема-передачи Объекта и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения или телеграммой с уведомлением о вручении либо вручается Участнику лично под расписку, по адресу Участника, указанному в п. 12 настоящего Договора. При изменении адреса Участника, последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

* 1. Участник, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства (создания) Жилого дома в соответствии с договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного уведомления.

**5.3.1.** Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

**5.3.2.** В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных п. 5.3.1. настоящего Договора обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства, по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

- соразмерного уменьшения цены договора;

- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

**5.3.3.** Участник долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Объекта строительства вправе потребовать от Застройщика составления Акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в п. 5.3.1. настоящего Договора, и отказаться от подписания Акта приема-передачи Объекта до устранения Застройщиком недостатков Объекта.

**5.4.** При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный договором срок или при необоснованном отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства Участнику, вправе составить односторонний Акт приема-передачи. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления данного одностороннего Акта приема-передачи. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

**5.5.** В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Участник долевого строительства обязан в течение 10 (десяти) дней, с момента получения предложения рассмотреть его и дать ответ. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ.

**5.6.** С момента подписания Акта приема-передачи все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта переходят к Участнику.

**5.7.** Стороны определили, что обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта, по настоящему Договору, могут быть исполнены досрочно.

**5.8.** В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору.

**5.9.** Во избежание сомнений, Стороны подтверждают, что Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, если соответствующее уведомление (в соответствии с п.5.2. договора) будет направлено Участнику долевого строительства в пределах срока передачи Объекта долевого строительства, а Участник долевого строительства получил его по истечении срока передачи.

# ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

* 1. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации.
  2. Гарантийный срок на Объект составляет 5 (пять) лет со дня передачи Участнику долевого строительства.
  3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет 3 (три) года со дня подписания первого Акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта долевого строительства.
  4. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте самим Участником или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за нарушений Участником эксплуатации Объекта и Жилого дома в целом.
  5. 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 требований по эксплуатации Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
  6. При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта, за которые отвечает Застройщик, Участник вправе требовать их безвозмездного устранения Застройщиком в разумный срок.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

# Обязанности Участника:

* + 1. Оплатить Застройщику Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных разделом 4 настоящего Договора.
    2. С момента получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект путем подписания Акта приема-передачи.
    3. Участник с момента подписания Акта приема-передачи самостоятельно несет расходы по содержанию Объекта, в том числе обеспечению Объекта энергоресурсами, а также расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Жилого дома в соответствии с действующим законодательством.
    4. После приемки Объекта по Акту приема-передачи своими силами и за свой счет зарегистрировать право собственности на Объект и после получения выписки ЕГРН о государственной регистрации права представить ее копию Застройщику в течение 5 (пяти) рабочих дней**.** Одновременно с возникновением права собственности на Объект у Участника возникает право на долю в Общем имуществе. Услуги по оформлению права собственности Участника на Объект, в том числе по содействию в государственной регистрации настоящего Договора и права собственности Участника могут быть оказаны Участнику на основании отдельного договора с Застройщиком или на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным Застройщиком.
    5. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с п. 4 настоящего Договора, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи.
    6. До полной уплаты Цены Договора Участник не вправе распоряжаться получаемыми по настоящему Договору имущественными правами на Объект долевого строительства (в том числе заключать сделки, объектом которых являются имущественные права на Объект долевого строительства, а предметом – отчуждение, обременение либо возможное отчуждение в будущем третьим лицам) без предварительного письменного согласия Застройщика (за исключением возникновения ипотеки в силу закона). Участник не позднее чем за 14 (четырнадцать) календарных дней до предполагаемой даты уступки обязан направить письменный запрос Застройщику о согласовании планируемой уступки прав требований по настоящему Договору.

Договор (соглашение) уступки прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации и допускается только до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта Участнику долевого строительства.

* + 1. Участник обязуется самостоятельно нести расходы по оплате:
       - государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора участия в долевом строительстве и регистрацию права собственности на Объект в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним,
       - другие платежи, которые могут быть необходимы для государственной регистрации настоящего Договора и оформления Объекта в собственность Участника, а также платежи по оформлению Технического паспорта на Объект Участника, Выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.
    2. По требованию Застройщика представить исчерпывающий пакет документов, необходимый для регистрации настоящего Договора.
    3. До подписания Акта приема-передачи в отношении Объекта долевого строительства и полной оплаты Цены Договора не осуществлять действия, направленные на переустройство и/или перепланировку Объекта долевого строительства (включая, но не ограничиваясь, работы по перепланировке, возведению перегородки внутри Объекта долевого строительства, разводке всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивке проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, производству отделочных работ и т.д.).
    4. В целях сохранения единого архитектурного решения фасада, утвержденного главным архитектором города, Участнику запрещается производство работ по изменению фасада здания, в том числе остекление балконов (лоджий), размещение сплит-систем, не соответствующих проектному решению.
    5. Участник долевого строительства обязуется, при производстве ремонтно- отделочных работ в квартире, не причинять вреда общему имуществу (фасад здания, лестничные клетки, холлы, лифты, подвальное помещение, клумбы, дорожное покрытие и др.), вывозить строительный мусор в специальных мешках самостоятельно.
    6. Участник долевого строительства обязуется не препятствовать строительству и эксплуатации по завершению строительства, в том числе дает согласие на установку, размещение металлоконструкции (элемента светового решения фасада здания) с наименованием, с логотипом – символом Застройщика.
    7. В случае, если Участником планируется вести рекламную деятельность, связанную с предметом Договора, с использованием коммерческого обозначения Застройщика и Жилого дома, получить перед осуществлением такой деятельности письменное согласие Застройщика и организации, осуществляющей эксплуатацию Жилого дома. При этом Участник обязан указать, какие виды рекламной деятельности им будут осуществляться.
    8. Нести иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и Законом о долевом участии.
  1. Заключая настоящий Договор, Участник долевого строительства уведомлен и заранее согласен на последующий раздел/выдел/межевание, любые сделки, регистрационные действия, а также на повторный залог земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора. При разделе/выделе/межевании земельного участка Участник долевого строительства будет иметь соответствующие права на земельный участок, занятый Объектом долевого строительства и территорией для его благоустройства.
  2. Заключая настоящий Договор, Участник долевого строительства уведомлен и заранее согласен на последующие подготовку и утверждение проекта планировки территории и проекта межевания земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего Договора, в том числе на раздел земельного участка.
  3. Участник дает свое согласие на принятие в общую собственность инженерных сетей и коммуникаций и на последующую передачу эксплуатирующим организациям и службам, в связи с чем Участник настоящим предоставляет право Застройщику на передачу по усмотрению Застройщика в собственность эксплуатирующей организации, органу местного самоуправления и т.п.: внеплощадочных и/или внутриплощадочных инженерных сетей, сооружений и оборудования (протяженностью - до внешней стены узла технической возможности многоквартирного дома) для целей обеспечения их содержания в исправном состоянии, осуществления своевременного обслуживания и бесперебойного снабжения многоквартирного жилого дома необходимыми коммунальными ресурсами.

# Обязанности Застройщика:

* + 1. Обеспечить строительство Жилого дома и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Жилого дома в полном объеме, предусмотренном проектной и разрешительной документацией.
    2. Сообщать Участнику о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома путем размещения информации на сайте: <https://наш.дом.рф>.
    3. Передать Участнику Объект по Акту приема-передачи, подписываемому Сторонами.
    4. Самостоятельно в порядке, определенном действующим законодательством РФ, без согласования с Участником, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, не влияющих на безопасность здания.
    5. На свое усмотрение, без доверенности, вести дела, связанные со строительством Жилого дома, и совершать необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других участников долевого строительства и заключать с ними договоры участия в долевом строительстве.
    6. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.
    7. Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия по государственной регистрации настоящего Договора.
  1. В случае, если Участником долевого строительства при оплате стоимости Объекта долевого строительства ошибочно осуществлен перевод на неверные банковские реквизиты, влекущий за собой выплату Застройщиком комиссии банку за их возврат, Участник долевого строительства обязуется в течении 3-х дней с момента получения такого уведомления от Застройщика возвратить требуемую сумму на расчетный счет.
  2. Участник несет риски не поступления денежных средств на счет эскроу, указанный в п. 4.6. настоящего Договора, при исполнении Участником обязанности по оплате цены Договора, в случае выбора Участником недобросовестной расчетно- кассовой, кредитной, банковской организации или платежной системы, либо недобросовестного платежного агента, осуществляющего деятельность по приему платежей физических лиц в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

# ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

* 1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов).
  2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.
  3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению Договора, однако не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента их наступления или прекращения.
  4. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор.

# ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

* 1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при заключении и исполнении Договора, Стороны будут разрешать путем переговоров.
  2. Для урегулирования споров и разногласий между Сторонами предусмотрен претензионный порядок. Мотивированный ответ на претензию направляется в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты получения претензии. В случае невозможности решения спорных вопросов мирным путем они разрешаются в судебном порядке согласно действующего законодательства.

1. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
   1. Действие Договора и обязательства сторон прекращаются с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.
   2. Застройщик или Участник вправе отказаться в одностороннем порядке от Договора в случаях, предусмотренных законодательством РФ.
   3. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от оплаты цены Договора Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, в соответствие с требованиями действующего законодательства РФ.
   4. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, в соответствие с Федеральным законом Российской Федерации 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» и другими законодательными актами Российской Федерации.
2. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
   1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

Настоящим Участник в соответствии с Федеральным законом от 27.02.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных» дает свое согласие на обработку и использование Застройщиком персональных данных Участника в целях заключения и исполнения настоящего Договора. Также Участник дает согласие Застройщику на передачу своих персональных данных всем лицам, упомянутым в настоящем Договоре, в целях его надлежащего исполнения. Обработка персональных данных Участника осуществляется Застройщиком в объеме, который необходим для достижения вышеуказанной цели. Участник подтверждает, что данное согласие действует в течение срока хранения Застройщиком персональных данных, который составляет 5 лет с момента их получения, если более длительный срок не предусмотрен Федеральным законом от 27.02.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных».

Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение трех рабочих дней извещать друг друга. Застройщик будет считаться надлежаще уведомившим Участника долевого строительства с момента размещения сведений об изменении платежных, почтовых и иных реквизитов в сети Интернет на сайте по адресу: http://ooorks.ru.

Если иное не установлено Договором, уведомления, извещения Сторон являются надлежащими, если они совершены в письменной форме в виде заказного письма, телеграммы с уведомлением, а также направлены по электронной почте в соответствии с реквизитами, указанными в п. 12 настоящего Договора.

* 1. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае признания отдельных положений Договора не соответствующими действующему законодательству (недействительными) этот факт не влечет недействительности (не заключенности) Договора в целом.
  2. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.
  3. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра для Застройщика, один экземпляр Участнику.
  4. Приложения к настоящему Договору, являются его неотъемлемыми частями:
* Приложение № 1 – Характеристики Объекта долевого участия в строительстве.
* Приложение № 2 – План Объекта.

# АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:** | **Участник долевого строительства:** |
| **Общество с ограниченной ответственностью**  **Специализированный Застройщик «Ростовкапстрой»**  адрес: 344114, Ростовская область, р-н  Аксайский п. Верхнетемерницкий, ул.Венеры,19  ИНН 6165132507; КПП 610201001;  ОГРН 1066165052139  р/с 40702810930000006860 в  Краснодарском отделении  № 8619 ПАО СБЕРБАНК  БИК 040349602  к/с 30101810100000000602  Электронная почта:  **/**ХХХХХХХХ/ | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_ФИО**, пол: Х , ХХ.ХХ.ХХХХ года рождения, место рождения: гор. ХХХ, паспорт ХХ ХХ ХХХХХХ, выдан Управлением Внутренних Дел ХХХХ, ХХ.ХХ.ХХХХг., код подразделения Х - Х, зарегистрирована по адресу: ХХХХ,  ХХХХХХХХХХХХХХХХХХХХХ  ул. ХХХХХХХХХ, д. ХХ, кв. ХХ,  СНИЛС: ХХХХХХХ,  ИНН: ХХХХХХХХХ,  Телефон: ХХХХХХХ  Электронная почта:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /ХХХХХХХХ/ |

**Приложение №1**

**к Договору участия в долевом строительстве**

**№ ХХХХ от « ХХ» ХХХХХХ 202Х г.**

**Характеристики Объекта долевого строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование** | **Характеристика** |
| 1 | Общая площадь |  |
| 2 | Жилая площадь |  |
| 3 | Количество жилых комнат |  |
| 4 | Этаж/подъезд |  |
| 5 | Материал окон | ПВХ |
| 6 | Входная дверь | Металлическая |
| 7 | Межкомнатные двери | нет |
| 8 | Материал стен внешних | Вент. фасад |
| 9 | Наличие электропроводки | Да |
| 10 | Установка прибора учета в этажном щите (ЩЭ) и вводного автомата | Да |
| 11 | Отопление | Да |
| 12 | Внутренняя отделка квартиры | Стяжка-штукатурка |
| 13 | Водоснабжение (холодное, горячее) | Да |
| 14 | Канализация центральная | Да |
| 15 | Домофон, антенна | Да |
| 16 | Наличие сантехнических приборов, разводка водоснабжения и канализации | Да |
| 17 | Наличие кухонной плиты | нет |
| 18 | Полотенцесушитель | нет |
| 19 | Остекление балконов/лоджий | Да |

**«ЗАСТРОЙЩИК»: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /** Представитель по доверенности ХХХХ

**«УЧАСТНИК»:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /**ХХХХ

# Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве

№ ХХХХ от «ХХ» ХХХХ202Х г.

# ПЛАН Объекта Х ЭТАЖА

Описание объекта:

Жилой дом многоквартирный жилой дом, Ростовская область, Аксайский район, ЖК «Норд», **ж.д. 15** по адресу: **Ростовская область, Аксайский район, п. Верхнетемерницкий, строительный квартал III** на земельном участке с к.н. 61:02:0081301:182,

Количество этажей -2-18-18,

Общая площадь здания - 21 407,5 кв.м.,

Материал наружных стен - с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.),

Материал поэтажных перекрытий - монолитные железобетонные,

Энергоэффективность «В»,

Сейсмостойкость – 6 баллов.

Объект: Квартира № Х, назначение объекта: жилое, расположенная на Х этаже,

в Х-м подъезде, Х- я по часовой стрелке от входа,

Общая площадь с холодными помещениями, кв.м.:Х,

Проектная общая площадь объекта, кв.м.: Х,

Общая площадь (без учета холодных помещений), кв.м.: Х,

Жилая площадь, кв.м.:Х

Балкон/лоджия Х х Х = Х кв.м.

**«ЗАСТРОЙЩИК»: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /** Представитель по доверенности ХХХХ

**«УЧАСТНИК»: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /** ХХХХ