Договор участия в долевом строительстве №

Г. Ростов-на-Дону \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ДТК» в лице генерального директора Основиной Лидии Валентиновны, действующей на основании устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», и

 «Участник», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЕ
	1. Если из контекста не следует иное, термины, употребленные в настоящем Договоре с заглавной буквы, имеют следующие значения:

«Здание» означает Торгово-выставочный комплекс, который будет построен на земельном участке по адресу: Российская Федерация, город Ростов-на-Дону, Советский район, ул. Доватора, кадастровый номер: 61:44:0000000:996, (строительный адрес Объекта), находящемся во владении у Застройщика на праве аренды на основании Договора аренды недвижимого имущества, зарегистрированного в ЕГРН, номер записи: 61:44:0000000:996-61/183/2022-1, на основании разрешения на строительство от 29.12.2023 №61-44-046501-2023, выданного Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону, имеющее следующие проектные характеристики:

«Закон № 214» означает Федеральный закон № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», с учетом изменений и дополнений.

«Объект Долевого Строительства» (далее – «Объект») означает нежилое помещение в Здании, подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод Здания в эксплуатацию, характеристики которого указаны в приложении 1 к Договору.

«Передаточный Акт» означает акт, подтверждающий передачу Объекта Застройщиком Участнику.

«Проектная Декларация» означает проектную декларацию в отношении Здания, размещаемую Застройщиком в свободном доступе в соответствии с Законом № 214, а также последующие изменения и дополнения к ней, о которых Застройщик информирует Участника путем публикации в установленном Законом № 214 порядке.

«Цена Договора» означает денежные средства, уплачиваемые Участником Застройщику по настоящему Договору.

«Договор эскроу счета» - заключаемый в соответствии со ст.860.7 Гражданского кодекса Российской Федерации договор об открытии специального счета эскроу для учета и блокирования денежных средств, полученных банк (эскроу-агентом) от владельца счета (депонента – Участника) в целях их передачи Застройщику при возникновении оснований, предусмотренных договором счета эскроу. Права на денежные средства, находящиеся на счете эскроу, принадлежат депоненту (Участнику) до даты возникновения оснований для передачи денежных средств бенефициару (Застройщику), а после указанной даты - бенефициару. Распоряжение денежными средствами, находящимися на счете эскроу, осуществляется в порядке, предусмотренном параграфом 3 Главы 5 Гражданского кодекса Российской Федерации.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА
	1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Здание и после ввода Здания в эксплуатацию передать Участнику Объект, а Участник обязуется уплатить Цену Договора и принять Объект в порядке и в сроки, предусмотренные Договором.
	2. Характеристики Объекта (в состоянии «без чистовой отделки»), приведены в Приложении 1 к настоящему Договору.
	3. Строительство Здания осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств ПАО «Сбербанк» (далее – «Сбербанк»), права на земельный участок, на котором осуществляется строительство Здания, находится в залоге/ипотеке у Сбербанк.

1. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

Застройщик:

* 1. Обеспечивает строительство и сдачу в эксплуатацию Здания, в том числе заключает договоры с генеральным подрядчиком и иными участниками строительства.
	2. Обязуется направлять денежные средства, полученные по настоящему Договору, на создание Объекта, а также на иные цели, определенные Законом № 214.
	3. Обязуется передать Участнику Объект, характеристики и качество которого соответствует условиям настоящего Договора, обязательным требованиям, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительным регламентам.
	4. Вправе вносить изменения в проектную документацию и/или в информацию о Застройщике, после чего Застройщик обязуется внести соответствующие изменения в Проектную декларацию и опубликовать их в порядке и сроки, установленные Законом № 214.
	5. Имеет иные права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором и Законом № 214.

Участник Долевого Строительства:

3.6 Обязуется производить уплату Цены Договора в размере и в порядке, указанном в п. [6](#_bookmark7) Договора.

3.7 Обязуется принять Объект в порядке и сроки, предусмотренные  п. [4](#_bookmark1) Договора.

3.8 До подписания Передаточного Акта в отношении Объекта и полной оплаты Цены Договора: не осуществлять действия, направленные на переустройство и/или перепланировку Объекта (включая, но не ограничиваясь, работы по перепланировке, возведению, сносу перегородок внутри Объекта, разводке всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивке проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.); не проводить без предварительного письменного согласия Застройщика и иных собственников помещений (участников долевого строительства) в Здании работы, которые затрагивают его фасад (включая, но не ограничиваясь, установку снаружи Здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада). После подписания Передаточного Акта Участник обязуется выполнять все указанные настоящим пунктом Договора действия только в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

3.9 Не вести рекламную деятельность, связанную с предметом Договора, с использованием коммерческого обозначения Застройщика и Здания, а также принадлежащих Застройщику либо используемых им объектов исключительных прав.

3.10 До полной оплаты Цены Договора не вправе распоряжаться получаемыми по настоящему Договору имущественными правами на Объект (в том числе заключать сделки, объектом которых являются имущественные права на Объект, а предметом – отчуждение, обременение либо возможное отчуждение в будущем третьим лицам) без предварительного письменного уведомления Застройщика (за исключением возникновения ипотеки в силу закона).

3.11 Имеет иные права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором и Законом № 214.

1. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
	1. На дату подписания Договора планируемым сроком получения Застройщиком разрешения на ввод Здания в эксплуатацию является II квартал 2025 года. Данный срок может быть изменен Застройщиком в случае необходимости, при условии соблюдения Застройщиком срока, указанного в п. [4.2](#_bookmark2), при этом подписание соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.
	2. Застройщик обязуется передать Объект Участнику по Передаточному Акту после получения разрешения на ввод Здания в эксплуатацию и не позднее 31 декабря 2025 года. Застройщик вправе передать Объект ранее указанного в п. 4.1 срока.
	3. В случае если строительство (создание) Здания не может быть завершено в срок, указанный в п. [4.2](#_bookmark2) Договора, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.
	4. Не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до начала передачи Объекта Участнику Застройщик обязан письменно уведомить Участника о том, что Объект готов к передаче. Участник, получивший сообщение Застройщика о готовности Объекта к передаче, обязан приступить к его приемке в течение срока, указанного в уведомлении Застройщика.
	5. Обязательство Застройщика по передаче Объекта в установленные настоящим Договором сроки является встречным по отношению к обязательству Участника по уплате Цены Договора и (или) приемке Объекта в порядке, предусмотренном Договором. Неисполнение обязательства Участника по уплате Цены Договора в срок влечет за собой соразмерное продление срока передачи, установленного п. [4.2](#_bookmark2) Договора.
	6. Вне зависимости от наличия волеизъявления Участника Застройщик вправе исполнить свои обязательства по передаче Объекта досрочно, в любой день по своему усмотрению, при условии полной оплаты Цены Договора и получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в отношении Здания.
	7. В случае если в Объекте имеются какие-либо дефекты, которые препятствуют использованию Объекта по назначению (далее - «существенные дефекты»), которые выявлены в процессе передачи Объекта Участнику, Стороны подписывают дефектную ведомость, в которой отражают перечень таких существенных дефектов, подлежащих устранению, и разумный срок для их устранения, который в любом случае должен с оставлять не более 90 (девяноста) календарных дней с даты подписания такой ведомости.
	8. В случае, если в Объекте имеются какие-либо дефекты, которые не препятствуют использованию Объекта по назначению (далее - «несущественные дефекты»), дефекты подлежат указанию в дефектной ведомости, прилагаемой к Передаточному Акту, и подлежат устранению в разумный срок для их устранения, который в любом случае должен составлять не более 60 (шестидесяти) календарных дней с даты подписания Передаточного акта.
	9. В случае если Участник отказался от подписания Передаточного Акта в связи с наличием существенных дефектов, то после их устранения процедура приемки Объекта повторяется.
	10. Стороны договорились, что подписание Передаточного Акта позднее срока, указанного в п. [4.2](#_bookmark2) настоящего договора, вызванное необходимостью выполнения работ по устранению каких-либо дефектов, не считается нарушением срока, указанного в п. [4.2](#_bookmark2) Договора.
	11. Стороны согласовали, что немотивированным отказом Участника от подписания Передаточного Акта и приемки Объекта является:

- расхождение фактической площади Объекта (указанной в Передаточном Акте) относительно проектной площади (указанной в Приложении 1 к Договору) в пределах 5% (пяти процентов) в большую или меньшую сторону;

- внесение Застройщиком изменений в Проектную Документацию в установленном законодательством порядке.

В указанных случаях Участник не вправе отказаться от настоящего Договора, требовать возврата Цены Договора, отказаться от приемки Объекта, требовать от Застройщика совершения действий по изменению Объекта, требовать соразмерного уменьшения Цены Договора, требовать компенсации расходов на изменение Объекта своими силами.

Вышеуказанные случаи не будут считаться нарушением условия о качестве Объекта и не являются существенными дефектами.

* 1. В случае уклонения или немотивированного отказа Участника Застройщик, по истечении 2 (двух) месяцев после окончания срока, указанного в уведомлении, направленном в соответствии с п. [4.4](#_bookmark3) Договора, вправе составить и подписать в одностороннем порядке Передаточный Акт. При этом Уклонением Участника от принятия Объекта считается: неподписание по любой причине в предусмотренный Договором срок Передаточного Акта при отсутствии Дефектов. Ссылка Участника на обстоятельства, перечисленные в п. [4.11](#_bookmark5) Договора, не может считаться мотивированным отказом от подписания Передаточного Акта.
	2. С момента подписания Передаточного Акта к Участнику переходит риск случайной гибели или повреждения Объекта, а также возникают обязанности по несению расходов на эксплуатацию Объекта и соответствующей доли в общем имуществе (включая оплату содержания и ремонта Здания, оплату коммунальных услуг, содержание придомовой территории и иных расходов, предусмотренных действующим законодательством).
	3. Участник согласен, что после оформления разрешения на ввод Здания в эксплуатацию в установленном градостроительным законодательством порядке Здание будет управляться выбранной Застройщиком организацией, с которой Участник обязуется подписать соответствующий договор в сроки, указанные в уведомлении Застройщика.
1. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК
	1. Гарантийный срок в значении статьи 7 Закона № 214 (далее – «Гарантийный срок») на Объект (за исключением технологического и инженерного оборудования в соответствии с Приложением 2) составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет 3 (три) года. Указанные сроки начинают течь с даты подписания Передаточного Акта.
	2. В случае выявления в течение Гарантийного срока существенных дефектов, Участник вправе потребовать от Застройщика устранения таких существенных дефектов в разумный срок, который в любом случае должен составлять не более 90 (девяноста) календарных дней с даты подписания Сторонами дефектной ведомости, если такие дефекты возникли по причине отступления Застройщика от требований к качеству строительства Объекта и не связаны с нормальным износом, нарушением требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе вследствие ненадлежащего ремонта Объекта, проведенного Участником самим или с привлечением третьих лиц.

1. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ
	1. Цена Договора представляет собой совокупность всех средств, подлежащих выплате Участником Застройщику по настоящему Договору, является фиксированной и составляет 127 939 800,00(Сто двадцать семь миллионов девятьсот тридцать девять тысяч восемьсот) рублей, в том числе НДС 20% в сумме 15 352 776,00 (Пятнадцать миллионов триста пятьдесят две тысячи семьсот семьдесят шесть) рублей . Для целей взаиморасчетов между Сторонами, стоимость одного квадратного метра составляет:146 000,00 (Сто сорок шесть тысяч) рублей, в том числе НДС 20% в сумме 24 333,33 (Двадцать четыре тысячи триста тридцать три) рубля 33 копейки.
	2. Оплата Цены Договора Участником производится путем внесения депонируемой суммы на счет эскроу в следующем порядке:

Участник долевого строительства  обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных 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» и  договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

 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: ООО СЗ «ДТК», адрес местонахождения: 344001, Ростовская область, г.о. город Ростов-на-Дону, г. Ростов-на-Дону, пл. Привокзальная, зд. 3А, ком. 29

Депонируемая сумма:

 При оплате Цены Договора в назначении платежа должно быть указано «оплата денежных средств по Договору участия в долевом строительстве №18/04/2024/ТВК/1 от 18 апреля 2024 г., в т.ч НДС 20 %.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется ---по поручению Участника после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования Участника в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника).

Участник вправе уплатить цену договора досрочно. При этом депонируемая сумма не может быть внесена на счет эскроу ранее даты государственной регистрации договора и позднее даты ввода в эксплуатацию здания, депонируемая сумма вносится на срок условного депонирования.

Цена Договора не включает в себя следующие платежи, которые уплачиваются Участником дополнительно: расходы по заключению и исполнению настоящего Договора (нотариальное оформление документов, открытие счетов и аккредитивов, банковские комиссии, государственные пошлины и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему, государственной регистрацией права собственности на Объект Долевого Строительства и т.д.); расходы на услуги и работы по управлению Зданием, коммунальные и иные эксплуатационные расходы, начисляемые за период после подписания Передаточного Акта.

Обязанность Участника по уплате цены договора считается исполненной с момента поступления депонируемой суммы на счет эскроу.

* 1. Любое изменение объема выполняемых Застройщиком работ в результате изменений проектной документации на строительство Здания и (или) изменений законодательства (включая возможные изменения стандартов и (или) вступление в силу технических регламентов), а также изменение используемых материалов или оборудования (включая инженерное оборудование) без ухудшения потребительских свойств для Участника не будет являться основанием для изменения Цены Договора.
	2. В случае Уступки права Участником, являющимся владельцем Счета эскроу, права по Договору или переход прав по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, переходят к новому Участнику с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по Договору счета эскроу, заключенному прежним Участником, если иное не вытекает из действующего законодательства Российской Федерации или существа обязательства.
	3. В случае отказа Уполномоченного Банка от заключения Договора счета эскроу с Участником, расторжения Уполномоченным банком Договора счета эскроу с Участником, являющимся стороной Договора, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения 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 РФ».
	4. Настоящим Стороны подтверждают, что порядок оплаты, предусмотренный Договором, не является основанием для начисления каких-либо процентов на денежные суммы, оплачиваемые любой Стороной, за исключением неустоек, предусмотренных Договором и Законом № 214.
	5. Если фактическая площадь Объекта (указанная в Передаточном Акте) будет отличаться от проектной площади (указанной в Приложении 1 к Договору) на 5% (пять процентов) и более, Цена Договора будет уточнена следующим образом:

- Если фактическая площадь больше чем проектная площадь, Цена Договора увеличивается на сумму, рассчитываемую по следующей формуле: *(ФП – ПП) х* *КВМ*;

- Если фактическая площадь меньше чем проектная площадь, Цена Договора уменьшается на сумму, рассчитываемую по следующей формуле *(ПП - ФП) х КВМ*;

где:

ФП – фактическая площадь ПП – проектная площадь

КВМ – стоимость 1 кв. м согласно п. [6.1](#_bookmark8) Договора

Если фактическая площадь Объекта будет отличаться от проектной площади менее чем на 5% (пять процентов), Стороны взаиморасчеты не производят.

* 1. Если фактические затраты Застройщика на строительство (создание) Объекта окажутся меньше указанной в п. 6.1 Договора суммы, разница между указанными фактическими затратами и указанной в п. 6.1 Договора суммой не подлежит возврату Участнику, является доходом Застройщика, остается в его 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. 6.1 Договора суммы, разница между указанными фактическими затратами и указанной п. 6.1 Договора суммой покрывается за счет Застройщика.
1. УСТУПКА ПРАВ И ПЕРЕХОД ОБЯЗАННОСТЕЙ
	1. Уступка Участником прав и (или) переход обязанностей по Договору иному лицу допускается в период с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Передаточного Акта при условии полной оплаты Цены Договора.
	2. В случае неполной уплаты Участником Цены Договора, уступка Участником прав и(или) обязанностей по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового Участника.
	3. Стороны пришли к соглашению, что в случае намерений Участника произвести уступку прав (требования) на Объект полностью или частично, Участник обязуется направить Застройщику уведомление не позднее чем за 10 (десять) рабочих дней до планируемой даты подписания соглашения об уступке прав (требования) на Объект. При неполной уплате Участником Цены Договора, Застройщик предоставляет согласие в соответствии с п. 7.2 Договора или мотивированный отказ от предоставления согласия в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения уведомления от Участника.
	4. Замена Участника по настоящему Договору считается состоявшейся с момента государственной регистрации соглашения об уступке прав в Едином государственном реестре недвижимости. В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента такой регистрации Участник обязан предоставить Застройщику копию соглашения об уступке со штампом регистрирующего органа. Ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике.

1. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ СВОИХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ
	1. Обязательства Застройщика по возврату денежных средств, внесенных Участником, в случаях, предусмотренных Законом № 214 и (или) настоящим Договором, по уплате Участнику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) законодательством, средств обеспечиваются залогом земельного участка и строящегося на нем Здания в соответствии с Законом № 214, а также применимыми положениями Гражданского Кодекса РФ, Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Вышеуказанное право залога не распространяется на иные помещения в составе Здания, в отношении которых Застройщик заключает договоры участия в долевом строительстве в соответствии с Законом № 214.

8.2. Помимо указанного выше, земельный участок, на котором осуществляется строительство площадей Объекта, находится в залоге в пользу Сбербанк по обязательствам Застройщика по Кредитному договору №№ 520B00QRBMF от 13.02.2024 г. на основании Договора ипотеки №ДИ01\_520B00QRBMF г от 19.03.2024., заключённого между Сбербанк и Застройщиком, зарегистрированного в установленном законом порядке;

- права требования Застройщика на оплату платежей по настоящему Договору находятся в обеспечении по исполнению обязательств перед Сбербанк по Кредитному договору, уступка прав Застройщика по настоящему Договору допускается с согласия Кредитора.

1. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН
	1. В случае нарушения срока передачи Объекта в установленный настоящим Договором срок, Застройщик уплачивает Участнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действовавшей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки, если иной размер неустойки не установлен Законом № 214.
	2. В случае систематического (то есть более трех раз в течении двенадцати месяцев) нарушения Участником сроков внесения платежей в счет Цены Договора, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке в соответствии с п.10.3 Договора.
	3. В случае просрочки Участником уплаты Цены Договора на срок более 2 (двух) месяцев Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке в соответствии с п.[10.3](#_bookmark12) Договора.
	4. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежей Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования, установленной Центральным банком Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
	5. В случае отказа или уклонения Участника от заключения с управляющей организацией договора и оплаты ее услуг и иных расходов по содержанию Здания Участник обязуется в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента направления Участнику соответствующего требования Застройщика возместить Застройщику все понесенные им расходы соответственно доле Участника (за период с даты подписания Передаточного Акта).
	6. За нарушение условия п. [6.2](#_bookmark9) Договора Участник выплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 0,1%, исчисляемую от размера ненадлежащим образом оформленного платежа за каждый день, начиная с даты совершения такого платежа до момента исправления наименования платежа в соответствии с требованиями Договора.

1. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА
	1. Участник вправе расторгнуть настоящий Договор в соответствии с Законом № 214. В случае, если после даты подписания настоящего Договора в Закон № 214 будут внесены изменения, в соответствии с которыми Участнику будет предоставлено какое-либо право на расторжение настоящего Договора или односторонний отказ от его исполнения, то такие положения Закона № 214 не подлежат применению к настоящему Договору, за исключением случаев, когда соответствующее императивное положение Закона № 214 не позволяет по соглашению Сторон лишить Участника возможности использовать такое право.
	2. Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке в случае нарушения Участником обязательств в соответствии с Законом № 214 и настоящим Договором. В этом случае Застройщик должен направить Участнику письменное уведомление с требованием исправить соответствующее нарушение и предложить срок на исправление нарушения не менее того, что указан в Законе № 214 (а при отсутствии в Законе № 214 указания на срок – в течение 10 (десяти) рабочих дней) и информацией о последствиях неисполнения такого требования. В случае если в срок, указанный в уведомлении Застройщика, соответствующее нарушение не будет устранено, Договор будет считаться расторгнутым со дня направления Застройщиком Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.
	3. В случае прекращения Договора на основании п. [10.2](#_bookmark12) Договора Застройщик имеет право требовать с Участника выплаты неустойки, предусмотренной Договором.
	4. В случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям, отсутствия или отказа в государственной регистрации Договора Участник не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Объекта. В таких случаях денежная сумма, оплаченная Участником в счет Цены Договора, подлежит возврату Застройщиком в порядке и сроки, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором.
2. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ
	1. В настоящем Договоре обстоятельства непреодолимой силы означают: стихийные бедствия (наводнения, землетрясения, техногенные катастрофы и т.п.), войну, военные действия, диверсии, террористические и экстремистские акты, революцию, восстание, гражданские волнения, изъятие Земельного Участка в установленном законодательством порядке, ядерный взрыв, радиоактивное или химическое заражение или ионизирующее излучение, решение государственного и/или муниципального органа власти, государственного регулирования экономики и кредитно-финансовой системы, санкций, вето, эмбарго, международных и внутренних конфликтов, забастовок в организациях, задействованных в подготовке и выполнении работ при строительстве Здания, и (или) любое другое обстоятельство, включая изменение действовавшего на дату подписания настоящего Договора законодательства, при условии, что любое из указанных обстоятельств делают невозможным исполнение обязательств по настоящему Договору. При этом недостаток финансовых средств не относится к обстоятельствам непреодолимой силы.
	2. Если не указано иное, Стороны освобождаются от обязанности исполнения соответствующих обязательств по настоящему Договору, если такая неспособность исполнения обязательств явилась результатом обстоятельств непреодолимой силы, возникших после даты заключения Договора, и оказала существенное влияние на Сторону, ссылающуюся на обстоятельства непреодолимой силы, и такое освобождение будет действовать в течение всего периода действия обстоятельств непреодолимой силы. Однако Стороны должны продолжать исполнять свои обязательства, не затронутые обстоятельствами непреодолимой силы.
	3. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, должна как можно скорее, но, в любом случае, не позднее, чем через 14 (четырнадцать) календарных дней после такого события, сообщить в письменном виде таких обстоятельствах другой Стороне. Данное сообщение должно содержать информацию о природе обстоятельств непреодолимой силы и, по возможности, указание на период их действия и оценку их влияния на способность ссылающейся Стороны исполнять свои обязательства по настоящему Договору.
	4. После прекращения последствий обстоятельств непреодолимой силы Сторона, ссылающаяся на них, должна в кратчайшие сроки, но, в любом случае, не позднее, чем через 14 (четырнадцать) календарных дней после такого прекращения, сообщить в письменном виде об этом другой Стороне. Если Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, не сообщит другой Стороне о наступлении либо о прекращении последствий обстоятельств непреодолимой силы, либо сделает это с опозданием, то она будет нести ответственность за любые убытки и расходы, вызванные отсутствием такого сообщения либо его опозданием.
	5. Если обстоятельства непреодолимой силы или их последствия длятся более 3 (трех) месяцев с даты направления соответствующего уведомления, либо в этот момент времени можно разумно предположить, что обстоятельства непреодолимой силы или их последствия будут длиться более 3 (трех) месяцев, либо обстоятельством непреодолимой силы является изменение действующего законодательства, Стороны должны незамедлительно провести переговоры, основанные на принципах добросовестности, чтобы внести такие изменения в настоящий Договор, которые обеспечат продолжение исполнения ими своих обязательств по Договору как можно ближе к тому, как это предполагалось при подписании Договора.
3. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ
	1. Если между Сторонами возникает спор в связи с настоящим Договором, Стороны должны сделать все возможное, чтобы прийти к соглашению, но, если соглашение не будет достигнуто в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с даты соответствующей претензии, такой спор подлежит разрешению судом в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
4. УВЕДОМЛЕНИЯ
	1. Если иное не предусмотрено императивными нормами Закона № 214 и положениями настоящего Договора, все уведомления в соответствии с Договором должны быть совершены по выбору отправителя одним из способов, указанных в п. [13](#_bookmark14) Договора.
	2. Уведомления считаются полученными адресатом и вступают в силу в дату фактического получения или дату, когда они считаются полученными (в дату, которая наступит ранее). Способы отправления уведомлений и даты, когда они считаются полученными: при вручении уполномоченному представителю адресата лично под расписку о получении либо курьерским сообщением – с момента вручения; при направлении предварительно оплаченным ценным почтовым отправлением с уведомлением о вручении с описью вложения Почтой России – по истечении 7 (семи) календарных дней, или иной почтовой службой– по истечении 3 (трех) календарных дней с даты отправления; при направлении телеграммой – на следующий день после отправления; при направлении электронной почтой или посредством СМС-сообщения – в день отправления.
	3. Условия о сроках получения уведомлений и сообщений, указанные в п. [13.2](#_bookmark15) Договора, применяются также и в случаях, если соответствующее уведомление, отправленное Стороне, доставлено (вручено позднее соответствующей указанной даты или не вручено вследствие уклонения адресата от получения уведомления (неявки для получения), выбытия адресата или возвращения отправления с отметкой организации связи, осуществляющей доставку, об отсутствии адресата по адресу доставки, в том числе в связи с отсутствием адресата по указанному адресу доставки, неверностью адреса.
	4. Каждая Сторона заверяет о возможности доставки корреспонденции по указанному в Договоре адресу и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки).
	5. Застройщик вправе уведомлять Участника посредством размещения соответствующей информации на сайте Застройщика и(или) Единой информационной системе жилищного строительства, если специальный способ направления уведомлений не определен законодательством и такой способ уведомления не противоречат целям направления уведомления. При этом Участник Долевого Строительства считается уведомленным в момент публикации Застройщиком соответствующей информации.
	6. В случае изменения своих персональных данных и реквизитов, указанных в настоящем Договоре, Участник обязуется в течение 5 (пяти) календарных дней письменно уведомить Застройщика о таком изменении, сообщить другой стороне новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение.
	7. В случае изменения реквизитов Застройщика (организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения, юридического и фактического адресов, банковских реквизитов) Застройщик сообщает об указанных изменениях в порядке, указанном в п. [13.5](#_bookmark16) Договора.
	8. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.
	9. Все уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, составляются в письменном виде и подлежат доставке курьерской службой либо иным признанным способом, по адресу соответствующей Стороны, приведенному ниже, либо по иному адресу, о котором соответствующая Сторона уведомила другую Сторону.
5. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ
	1. Стороны обязуются обеспечить подачу в уполномоченный орган документов, необходимых для государственной регистрации Договора или дополнительных соглашений к нему в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания Договора или соответствующего дополнительного соглашения.
	2. Право собственности на завершенный строительством Объект возникает у Участника с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. При этом у Участника в силу закона одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Здании.
	3. Если иное не предусмотрено соглашением Сторон, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания Передаточного Акта Участник обязан направить в уполномоченный орган все необходимые и достаточные документы для государственной регистрации права собственности на Объект и предоставить Застройщику копию расписки о приеме заявления о государственной регистрации.
	4. Правоотношения, связанные с процессом регистрации настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему, а также оформления права собственности на переданный Участнику Объект могут быть урегулированы в отдельном договоре, заключаемом между Участником и Застройщиком (или указанным им лицом).
6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ
	1. Право Застройщика на заключение настоящего Договора подтверждается документами, указанными в Проектной декларации, размещенной на портале единой информационной системы жилищного строительства. Застройщик гарантирует, что Застройщиком не заключен, и не будет заключён в период действия настоящего Договора договор с другим лицом, кроме Участника, выполнение условий которого приведет к возникновению (с момента государственной регистрации) права собственности этого лица на Объект, указанный в Приложении № 1 к Договору.
	2. Участник дает согласие, оформленное в виде отдельного документа, и поручает Застройщику передать построенные с использованием денежных средств Участника внешние инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры для обеспечения их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных организаций. В случае необходимости Участник обязуется предоставить соответствующее письменное согласие по получении соответствующего требования Застройщика в сроки, указанные в таком требовании.
	3. Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие на передачу, без какой-либо оплаты денежных средств Участнику, земельного участка, строящегося на нем Здания и его частей в залог (в том числе последующий) в обеспечение обязательств Застройщика по иным договорам участия в долевом строительстве.
	4. В случае подписания Передаточного акта до момента исполнения Участником обязательства по полной оплате Цены Договора Объект считается находящимся в залоге у Застройщика.
	5. Настоящим Участник в соответствии с Федеральным законом от 27.02.2006г. № 152-ФЗ "О персональных данных" заявляет 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 действуют в течение срока хранения Застройщиком персональных данных, который составляет 5 (пять) лет с момента их получения.
	6. Настоящим Участник выражает свое согласие на получение от Застройщика и/или привлеченных им лиц информации как в период действий настоящего Договора, так и по истечении его действия об акциях, скидках, новых услугах и предложениях (в том числе участия в опросах и анкетировании) путем информирования Участника через смс-сообщения, электронную почту, телефонную связь и почтовые сообщения, а также предложений участия в опросах и анкетировании.
	7. Подписанием настоящего Договора Участник подтверждает свое ознакомление с документацией по деятельности Застройщика и проекту строительства Здания, которая имеется на дату подписания Договора. Участник вправе ознакомиться с актуальной документацией на официальном сайте Застройщика и (или) Единой информационной системе жилищного строительства.
	8. При подписании настоящего Договора Стороны подтверждают, что они обладают полномочиями на подписание настоящего Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.
7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ
	1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации, но применяется к отношениям Сторон с даты его заключения и заменяет собой все предыдущие договоренности между Сторонами относительно его предмета. Действие настоящего Договора прекращается в момент исполнения Сторонами всех обязательств по Договору либо расторжения Договора в установленном порядке.
	2. Изменения к Договору вступают в силу только после подписания их Сторонами и после их государственной регистрации, выполненной надлежащим образом, если это требуется действующим законодательством.
	3. Если настоящий Договор содержит обязанность Стороны действовать, Сторона производит такое действие за собственный счет, если не указано иное.
	4. Если настоящий Договор содержит обязанность одной Стороны совершить определенные при получении требования другой Стороны, то такие действия должны быть совершены в сроки, установленные настоящим Договором, а если такие сроки не установлены – в требовании о совершении действия. В случае отсутствия сроков в Договоре или в требовании Стороны другая Сторона обязуется совершить необходимые от нее действия в течение разумного срока, который в любом случае не должен превышать 20 (двадцать) календарных дней.
	5. В случае каких-либо противоречий между положениями основного текста настоящего Договора и приложений к нему преимущественную силу имеет основной текст настоящего Договора.
	6. За исключением положений п. [11](#_bookmark13) Договора, существенное изменение обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении настоящего Договора не создает оснований для изменения или расторжения настоящего Договора какой-либо его Стороной.
	7. Если какое-либо из условий настоящего Договора будет признано незаконным или не имеющим юридической силы, все другие условия этого Договора остаются в силе, а такое незаконное или не имеющее юридической силы условие, по возможности, подлежит изменению, в целях придать ему юридическую силу в соответствии с намерениями Сторон.
	8. Если какое-либо условие Договора будет противоречить Закону № 214, Стороны будут руководствоваться указанным законом в той его редакции, которая действовала на момент заключения Договора, если иное не следует из императивных положений Закона № 214.
	9. Если какая-либо из Сторон не предъявляет другой стороне претензии относительно какого- либо действия или бездействия другой Стороны, независимо от того, в течение какого времени оно продолжается, то это не рассматривается как отказ такой Стороны от каких- либо своих прав по настоящему Договору. Отказ любой Стороны от требований в отношении нарушения любого из условий настоящего Договора не считается отказом от требования в отношении нарушения любого другого условия Договора, либо согласием на последующее нарушение того же или иного условия Договора. Если какое-либо действие любой из Сторон предполагает согласие или разрешение другой Стороны, то согласие или разрешение другой Стороны на такое действие предоставляется разово на каждый факт, требующий такого согласия или разрешения.
	10. Стороны признают, что при подписании настоящего Договора их намерение таково, что в объеме, разрешенном действующим законодательством, настоящий Договор будет иметь обязательную силу для их правопреемников. Стороны предпримут все возможное, чтобы использовать любые будущие изменения в законодательстве в целях реализации такого намерения.
	11. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах на русском языке, по одному подлинному экземпляру для каждой из Сторон, а третий подлинный экземпляр передается в регистрирующий орган для государственной регистрации настоящего Договора.

1. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

|  |  |
| --- | --- |
|  | Застройщик |
|  | Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ДТК» |
|  | Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ДТК»Юридический адрес: 344034, г. Ростов-на-Дону, пл. Привокзальная, д.3а, ком.29 Телефон: +9034607572Электронная почта:Интернет-сайт:ОГРН 1186196014234ИНН: 6164121005Банковские реквизитыр/с 40702810452090008110Банк: Юго-Западный Банк ПАО Сбербанк БИК:046015602К/сч:30101810600000000602 Генеральный директор Л.В. Основина |

**Приложение 1**

**к Договору участия в долевом строительстве № от**

**ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Основные характеристики Здания:**

Наименование: «Торгово-выставочный комплекс»

Строительный адрес: Российская Федерация, город Ростов-на-Дону, Советский район, ул. Доватора, з/у к/н 61:44:0000000:996.

Назначение:;

Общая площадь:

Здание;

Конструктив здания:

Материал перекрытий:;

Материал наружных стен;

Класс энергоэффективности:;

**Основные характеристики Объекта Долевого Строительства:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Условный номер | Назначение | Этаж расположе ния | Номер подъезда (корпус) | Площадь, кв.м. | Площадь частей помещения |
| Наименование помещения | Площадь, кв.м |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
|  | Застройщик |
|  | Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ДТК» |
|  | Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ДТК»Юридический адрес: 344034, г. Ростов-на-Дону, пл. Привокзальная, д.3а, ком.29 Телефон: +9034607572Электронная почта:Интернет-сайт:ОГРН 1186196014234ИНН: 6164121005Банковские реквизитыр/с 40702810452090008110Банк: Юго-Западный Банк ПАО Сбербанк БИК:046015602К/сч:30101810600000000602 Генеральный директор Л.В. Основина |

**План Объекта Долевого Строительства**

 **План 1 этажа**

 **План 2 этажа**

Участник извещен и согласен, что:

1. план Объекта носит информационный характер и приводится исключительно в целях указания ориентировочного местоположения Объекта на плане соответствующего этажа создаваемого Здания и определения Проектной площади Объекта и помещений в его составе, а также отображает в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта;
2. указанная в настоящем Приложении площадь является ориентировочной («Проектная площадь»), а также может не совпадать с площадью Объекта («Фактическая площадь»), которая устанавливается на основании обмеров кадастрового инженера (проводимых в момент оформления Застройщиком разрешения на ввод Здания в эксплуатацию), и подлежит указанию в Передаточном Акте;
3. параметры (размеры, форма и расположение) внешних границ Объекта, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта, носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в настоящем Приложении;
4. расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в помещениях, а также направление их движения могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными на плане Объекта.

|  |  |
| --- | --- |
| Участник | Застройщик |
|  | Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ДТК» |
|  | Генеральный директор Л.В. Основина |

**Приложение 2 к Договору участия в долевом строительстве № от**

**ОПИСАНИЕ ОТДЕЛКИ ОБЪЕКТА**

**Тип отделки: без отделки**

 **Продаваемые помещения**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование** | **Описание** | **Кол-во** |
| Потолок |  |  |
| Стены |  |  |
| Пол |  |  |
| Перегородки |  |  |

 **МОП в Здании**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование** | **Описание** | **Кол-во** |
| Потолок |  |  |
| Стены |  |  |
| Пол |  |  |

**Дополнительно:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Электрооборудование |  |  |
| Освещение |  |  |
| Окна, двери |  |  |
| Вентиляция |  |  |

Участник извещен и согласен, что:

1. Участник не вправе требовать от Застройщика внесения каких- либо изменений в настоящее Приложение 2;
2. в случае снятия изготовителем с производства используемых материалов и/или оборудования, увеличение стоимости материалов и/или оборудования, внесения изменений в Проектную документацию и при прочих подобных обстоятельствах,

Застройщик вправе заменить оборудование и/или материалы, используемые при выполнении работ по внутренней отделке, на соответствующие указанному варианту/стилю внутренней отделки оборудование и/или материалы с аналогичными, либо улучшенными характеристиками, аналогичного либо выше класса, модели, марки, серии, артикула, без изменения Цены Договора.

|  |  |
| --- | --- |
|  | Застройщик |
|  | Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ДТК» |
|  | Генеральный директор Л.В. Основина |