

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Ростов-на-Дону

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ГАЛАКТИКА 4»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Грушинова Владимира Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

гр. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, далее совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**1.1.** Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить объект недвижимости: Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки (№4.10 по проекту планировки территории), расположенный по адресу: г.Ростов-на-Дону, Советский район, жилой район "Левенцовский", 4 микрорайон, имеющий следующие основные характеристики:

- вид: многоквартирный дом,
- назначение: жилой дом,
- этажность: 24,
- количество этажей: 25,
- количество нежилых помещений: 8,
- количество квартир: 299,
- площадь: 25239.6 кв.м.,
- материал наружных стен: газобетонные блоки (внутренний слой) и лицевой керамический кирпич (наружный слой),
- материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные,
- класс энергетической эффективности: В,
- сейсмостойкость: 6 (шесть) баллов,

(далее – Жилой дом) и после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект, обладающий следующими основными характеристиками:

Номер помещения согласно проекту (условный номер):	
Назначение помещения	Жилое (квартира)
Общая приведенная площадь Квартиры (сумма Общей площади помещения (с коэффициентом 1) и площади лоджии/балкона (с понижающими коэффициентами 0,3/0,5 соответственно), кв.м.	
Общая площадь Квартиры (площадь всех частей помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в жилом помещении, за исключением площади лоджий, балконов, веранд и террас), согласно проекту, кв.м.	
Жилая проектная площадь, кв.м.	
Этаж	
Подъезд	
Количество комнат	
Площадь комнаты №1, кв.м.	
Площадь Комнаты №2, кв.м.	

Площадь комнаты №3, кв.м.	
Площадь помещения вспомогательного назначения-1, кв. м	
Площадь помещения вспомогательного назначения-2, кв. м	
кухня/кухонной зоны, кв.м.	
Площадь санузел, кв.м.	
Площадь санузел, кв.м.	
Площадь лоджии (балкона) согласно проекту: фактическая / с понижающим коэффициентом лоджии – 0,5 (балкона – 0,3), кв.м.	

(далее по тексту «Квартира», «Квартиры», «Объект», «Объект долевого строительства», «Жилое помещение»), местоположение которой указано в Плате-схеме Квартиры (Приложение № 1 к договору), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

**1.2.** Квартира передается Участнику долевого строительства в состоянии, определенном в Приложении № 2 к настоящему Договору.

## **2. ЗАВЕРЕНИЯ СТОРОН.**

**2.1.** Застройщик вправе привлечь денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с настоящим Договором на основании:

**2.1.1.** Разрешения на строительство № 61-44-050201-2024, выданного Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону 18.03.2024 г., со сроком действия до 18.03.2029 г.

**2.1.1.** Права аренды Застройщика на земельный участок с кадастровым номером 61:44:0073012:135, площадью 8 113,00 кв.м, расположенный по адресу: г.Ростов-на-Дону, улица Еременко, земельный участок 115, на основании Договора аренды земельного участка № 38374 от 13.09.2022 г., заключенного между ООО СЗ «ГАЛАКТИКА 4» (Арендатор) с Департаментом имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону (Арендодатель) со сроком аренды на десять лет, о чем в ЕГРН 19.09.2022 года сделана запись регистрации 61:44:0073012:135-61/183/2022-1 (далее «Земельный участок»).

**2.1.2.** Проектной декларации, опубликованной на сайте: <https://наш.дом.рф/>.

**2.2.** Все участники долевого строительства в отношении Многоквартирного дома вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке в соответствии со статьей 15.5 Федерального закона №214-ФЗ.

**2.3.** Участник долевого строительства гарантирует Застройщику, что он не имеет каких-либо причин, препятствующих заключению и надлежащему исполнению Договора.

**2.4.** Участник долевого строительства подтверждает, что:

**2.4.1.** До подписания Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника долевого строительства информацию, предусмотренную статьями 20 и 21 Закона об участии в долевом строительстве.

**2.4.2.** Все положения Договора Участнику долевого строительства разъяснены и понятны полностью, возражений не имеется.

**2.4.3.** Участник долевого строительства не признан судом недееспособным либо ограниченно дееспособным, в состоянии понимать значение своих действий и руководить ими, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого договора и обстоятельств его заключения.

**2.4.4.** Участник долевого строительства не заключает Договор под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения, а также у него отсутствуют какие-либо обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

## **3. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**3.1.** Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства определен в пункте 1.1. и Приложениях №№ 1-2 к настоящему Договору.

- 3.2.** Указанный в п.1.1. Договора адрес Жилого дома является строительным. По окончании строительства адрес Жилого дома будет определен в соответствии с действующим порядком присвоения и регистрации адресов зданий и сооружений в г.Ростове-на-Дону.
- 3.3.** Проектная планировка и указанные в п.1.1. Договора площади Объекта являются ориентировочными.
- 3.4.** Фактический номер, характеристики Объекта, в том числе площадь жилых, вспомогательных помещений, лоджий и пр., могут быть уточнены после окончания строительства (создания) Жилого дома. Уточнение площадей Объекта производится после ввода Жилого дома в эксплуатацию на основании данных технического плана Жилого дома по результатам обмеров, произведенных органами, осуществляющими кадастровую деятельность. Указанное изменение характеристик по факту окончания строительства не является изменением условий Договора. Уточненные характеристики Объекта указываются в Передаточном акте.
- 3.5.** Застройщик имеет право внести изменения в проектную документацию строящегося Жилого дома, а также произвести изменения в Жилом доме без их согласования с Участником долевого строительства, связанные, в том числе, с изменением конфигурации вентиляционных каналов и шахт, расположенных в Квартире, в результате чего могут быть изменены конструктивное решение и/или конфигурация Квартиры (без изменения количества помещений в Квартире), при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или без такого согласования, если это не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- Стороны пришли к соглашению, что указанные в настоящем пункте изменения не являются существенными изменениями проектной документации строящегося Жилого дома и/или нарушениями требований к качеству Жилого дома и Квартиры и в случае изменения проектной документации строящегося Жилого дома в части внесения таких изменений, оформление и подписание Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.
- 3.6.** Участнику долевого строительства известно, что в соответствии с порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, установленным действующим законодательством РФ, при государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) указывается Общая площадь Квартиры без учета площади лоджий и балконов. Стороны согласовали, что внесение в ЕГРН информации об общей площади Квартиры без учета площади лоджии или балкона само по себе не является основанием для предъявления претензий к Застройщику или для проведения перерасчета между сторонами, возврат в связи с этим денежных средств Участнику долевого строительства Застройщиком не производится.
- 3.7.** Стороны согласовали, что незначительные изменения (или замена на аналогичные) отдельных элементов оборудования или материалов не являются изменением условий настоящего Договора и не требуют дополнительного согласования с Участником долевого строительства.
- 3.8.** При заключении настоящего Договора стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность изменения размеров фактической общей площади жилого помещения с холодными помещениями относительно проектной площади жилого помещения с холодными помещениями.
- 3.9.** Размер допустимого изменения фактической общей площади жилого помещения с холодными помещениями от проектной площади жилого помещения с холодными помещениями по настоящему Договору составляет не более пяти процентов.

#### **4. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

- 4.1.** Застройщик обязуется осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Жилого дома в соответствии с проектной документацией, сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию. Предполагаемый срок ввода Жилого дома в эксплуатацию – III квартал 2026 года.
- 4.2.** В случае, если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный срок, Застройщик не позднее, чем за 2 месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую

информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком Объекта Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

**4.3.** Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами Передаточному акту. В передаточном акте указываются дата передачи, основные характеристики Объекта долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон. К передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

**Передача Объекта долевого строительства осуществляется в срок до 01 ноября 2026 г.** Данный срок передачи Объекта для всех участников долевого строительства является единым. Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта досрочно, (но не ранее получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию), при этом передача Объекта долевого строительства осуществляется Сторонами в порядке, установленным настоящим Договором.

**4.4.** Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства и готовности Объекта к передаче, обязан приступить к его принятию в течение четырнадцати дней со дня получения указанного сообщения, если иной срок не указан в уведомлении Застройщика о готовности исполнить обязательства по передаче Квартиры.

Участник долевого строительства в период с даты получения уведомления до даты передачи Объекта долевого строительства, указанной в уведомлении, должен осмотреть Объект долевого строительства. Об осмотре Объекта долевого строительства Стороны предварительно договариваются по телефону или по электронной почте, указанных в уведомлении. Участник, осмотревший Объект долевого строительства, обязан прибыть для подписания Передаточного акта по адресу и в срок, указанные в уведомлении.

**4.5.** При наличии у Участника долевого строительства замечаний по недостаткам Объекта долевого строительства, в том числе не являющихся существенными и не препятствующими использовать Объект долевого строительства по назначению, Участник долевого строительства вправе до подписания Передаточного акта потребовать от Застройщика составления Акта осмотра в отношении недостатков Квартиры с указанием всех имеющихся у Участника долевого строительства замечаний к Объекту долевого строительства. В случае обоснованности таких замечаний, недостатки, указанные в Акте осмотра, должны быть устранены Застройщиком в срок не более 45 (сорока пяти) дней. Стороны пришли к соглашению, что об устранении недостатков Застройщик уведомляет Участника долевого строительства по телефону и/или по адресу электронной почты. Участник долевого строительства обязан прибыть для повторной приемки Объекта и подписания Передаточного акта в течение 3 (трех) рабочих дней с даты уведомления, если в Уведомлении не указан иной срок.

**4.6.** При наличии у участника долевого строительства замечаний о наличии отступлений от обязательных требований, приведших к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства, обязуется представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания Передаточного акта не позднее 2 (Двух) рабочих дней с даты осмотра Объекта долевого строительства с учетом требований ч.2 ст. 7 ФЗ-214.

**4.7.** В случае принятия уполномоченными органами нормативно-правовых актов, регулирующих особенности передачи объектов долевого строительства, на дату фактической передачи Квартиры, Стороны будут руководствоваться нормами соответствующих действующих правовых актов на эту дату.

**4.8.** При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в установленные Договором или уведомлением Застройщика сроки или при немотивированном отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, когда согласно п.4.4. настоящего Договора, Объект должен быть принят Участником долевого строительства, вправе составить односторонний Акт о передаче объекта

долевого строительства. При этом риск случайной гибели Квартиры, а также обязательства по несению расходов на содержание Квартиры признаются перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Акта о передаче объекта долевого строительства.

Участник осведомлен о том, что в случае невозможности вручения Участнику долевого строительства почтового сообщения с уведомлением Застройщика о передаче Объекта долевого строительства ввиду отсутствия Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, либо если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено Застройщику в связи с отказом Участника долевого строительства от его получения, для Участника долевого строительства существует риск быть неосведомленным о составлении одностороннего передаточного акта и о прекращении обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства.

**4.9.** Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Объект в случае неоплаты (неполной оплаты) цены Договора. При этом срок, в течение которого Объект не был передан Участнику долевого строительства по вышеуказанной причине, просрочкой Застройщика не является. В случае неполной оплаты Участником долевого строительства цены Договора, Застройщик вправе в одностороннем порядке зарегистрировать свои права залогодержателя по ипотеке Квартиры в силу закона.

**4.10.** С момента передачи Объекта по Передаточному акту Участнику долевого строительства (в том числе с момента составления Застройщиком одностороннего акта согласно п. 4.8. Договора) риск случайной гибели/случайного повреждения Объекта долевого строительства несет Участник долевого строительства.

**4.11.** Право собственности Участника долевого строительства на Объект подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

## **5. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ**

**5.1.** Размер денежных средств (цена Договора), подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства (создания) Квартиры составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей \_\_\_\_\_ копеек.**

Цена Договора определяется сторонами как произведение цены **одного** квадратного метра **Общей** приведенной площади Квартиры в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рубля \_\_\_\_\_ копейки и общей** приведенной площади Квартиры.

Указанная цена Договора является фиксированной и перерасчету не подлежит.

**5.1.1.** Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику сумму долевого взноса в рублях путем перечисления на специальный эскроу-счет (п.5.2. настоящего Договора), после государственной регистрации договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в следующем порядке:

- Часть суммы в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей РФ \_\_\_\_\_ копеек**, выплачивается за собственных средств, **в срок не позднее \_\_\_\_\_ г.**

- Оставшаяся часть суммы в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей РФ \_\_\_\_\_ копеек**, уплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств в рублях путем перечисления в срок до «\_\_\_» \_\_\_\_\_ **20\_\_ года.**

**5.2.** 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 (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: 8900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент: \_\_\_\_\_.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ГАЛАКТИКА 4».

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)  
**рублей \_\_\_\_\_ копеек.**

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу производится в порядке, предусмотренном п.5.1.1. настоящего Договора участия в долевом строительстве.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

**5.3.** Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

**5.4.** При осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах должно быть указано: «**Оплата по договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г., за квартиру № \_\_\_\_\_**». Участник самостоятельно несет расходы при осуществлении расчетов по настоящему Договору.

**5.5.** Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 N 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

**5.6.** Факт поступления от Участника долевого строительства денежных средств на расчетный счет Застройщика, как в полном объеме, так и частично, подтверждается платежным поручением об оплате и/или другими документами, формы которых используются для проведения расчетов на территории Российской Федерации, с указанием соответствующей цели платежа в соответствии с п.5.4. Договора. Оплата по настоящему Договору способом, не предусмотренным Договором, является ненадлежащим исполнением обязанности Дольщиком по оплате цены Договора, и Застройщиком не принимается.

## **6. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

### **6.1. Застройщик обязуется:**

**6.1.1.** Обеспечить строительство Многоквартирного дома в соответствии с условиями Договора, Разрешением на строительство и проектной документацией.

**6.1.2.** Обеспечить получение Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

**6.1.3.** После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в соответствии с законодательством передать Объект Участнику долевого строительства по Передаточному акту.

**6.1.4.** Выполнять иные функции Застройщика, необходимые для строительства Многоквартирного дома.

**6.1.5.** Не совершать в период действия Договора каких-либо сделок, исполнение которых влечет возникновение у третьих лиц прав на Объект долевого строительства.

**6.1.6.** Застройщик гарантирует, что за исключением обременения, указанного в пункте 2.1.1 настоящего Договора, на момент заключения Договора Земельный участок правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоит. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент заключения настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

### **6.2. Участник долевого строительства обязуется:**

**6.2.1.** Принять участие в долевом строительстве Многоквартирного дома путем уплаты Застройщику денежных средств в размере и на условиях, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.

**6.2.2.** В срок, указанный в уведомлении Застройщика принять Квартиры (Квартиру) по акту приема-передачи путем подписания Передаточного акта.

**6.2.3.** Участник долевого строительства извещен и согласен с тем, что после ввода в эксплуатацию Жилой дом эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления жилым фондом, определяемой Застройщиком при вводе Жилого дома в эксплуатацию, до выбора управляющей компании собственниками помещений в Жилом доме в порядке, установленном законом. Участник долевого строительства оплачивает управляющей компании плату за содержание принадлежащего ему помещения (Объекта долевого строительства) и общего имущества Жилого дома, а также плату за потребленные коммунальные ресурсы со дня приемки такого помещения от Застройщика по передаточному акту.

**6.2.4.** Не проводить самостоятельно или с помощью третьих лиц работы, затрагивающие несущие конструкции Объекта долевого строительства и Жилого дома в целом, и приводящие к деформации, разрушению, снижению несущей способности и устойчивости, а также не проводить работы, затрагивающие фасад Жилого дома, его элементов, и проведение которых не предусмотрено проектной документацией (включая установку (сооружение) снаружи здания любых устройств, кондиционеров, сооружений и т.д.).

**6.2.5.** Участник долевого строительства после приемки объекта по передаточному акту вправе осуществлять переустройство и перепланировку помещений в Объекте долевого строительства исключительно в соответствии с требованиями закона и при условии надлежащего согласования этих работ, в том числе, с эксплуатирующей Жилой дом организацией.

**6.2.6.** Уведомлять Застройщика в письменном виде (заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения) об изменении адреса для направления корреспонденции. Все уведомления, направленные Застройщиком по указанному в Договоре почтовому адресу до получения вышеуказанной письменной информации от Участника долевого строительства, считаются направленными Застройщиком по надлежащему адресу.

**6.2.7.** Обратиться за государственной регистрацией Договора в регистрирующий орган, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в том числе представить в указанный срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы. Нести расходы по государственной регистрации настоящего Договора, а также возможных изменений, дополнений к настоящему Договору.

**6.2.8.** Расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности на Объект Участник долевого строительства несет самостоятельно.

**6.2.9.** Участнику долевого строительства запрещается посещение строительной площадки Объекта в течение всего периода строительства до момента ввода Жилого дома в эксплуатацию.

**6.2.10.** Участник долевого строительства наделяет Застройщика правом на участие от имени дольщика в общем собрании собственников помещений МКД, проводимом в порядке ст. 44-46 ЖК РФ, с осуществлением всех прав собственника помещений многоквартирного дома, а также лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче в соответствии с ч. 1.1 ст. 44 ЖК РФ, в том числе правом принимать решения по повестке дня общего собрания собственников о выборе способа управления, заключения договора управления с управляющей компанией, определения размера платы на содержание общего имущества МКД и т.д., в случае, если общее собрание собственников будет проводиться до того, как лицо примет от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче. После подписания передаточного акта лицо, принявшее от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или

иному документу о передаче вправе самостоятельно принимать участие в общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме и принимать решения по вопросам, отнесенным ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в порядке, предусмотренном ЖК РФ, в течение года со дня выдачи разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

## **7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

**7.1.** Объект должен соответствовать условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

**7.2.** Стороны настоящего договора пришли к соглашению, что подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проекту, строительным нормам и правилам, является Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

**7.3.** В случае если Объект построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в течение 45 (Сорока пяти) дней с момента получения Застройщиком письменного мотивированного отказа Участника от подписания Передаточного акта. Участник долевого строительства также вправе требовать от Застройщика иных предусмотренных законом мер, направленных на восстановление нарушенного права.

**7.4.** Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в течение 45 (Сорока пяти) дней с даты получения Требования Участника долевого строительства об устранении недостатков. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

**7.5.** 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 со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

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 Участником долевого строительства.

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



**7.7.** Участник долевого строительства осведомлен, что в процессе эксплуатации Квартиры возможно образование дефектов, возникающих в результате нормальной эксплуатации, в том числе вследствие усадки жилого дома. Такие дефекты не являются строительными недостатками, и претензии по ним не могут быть предъявлены Участником долевого строительства Застройщику.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**8.1.** Стороны несут ответственность в соответствии с условиями настоящего договора, а также действующим законодательством Российской Федерации.

## **9. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

**9.1.** Стороны освобождаются от ответственности в случае невыполнения обязательств, если такое невыполнение связано с обстоятельствами непреодолимой силы, наступившими после подписания настоящего Договора, и которые ни одна из Сторон не могла предусмотреть и предотвратить разумными мерами. В этих случаях срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства.

**9.2.** Сторона, столкнувшаяся с обстоятельствами непреодолимой силы, должна с момента их наступления, но не позднее 5 (Пять) рабочих дней, известить о них другую Сторону в письменной форме.

**9.3.** Если вышеуказанные обстоятельства будут продолжаться более 2 (Двух) месяцев, то каждая из Сторон будет иметь право отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по настоящему Договору. В этом случае ни одна из Сторон не будет иметь право на возмещение другой Стороной возможных убытков и/или иных возмещений.

## **10. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

**10.1.** Все споры и разногласия, возникшие из Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров и направления письменных обращений. Срок рассмотрения обращения составляет 10 (десять) дней с даты его предъявления.

**10.2.** В случае неурегулирования спорных вопросов в досудебном порядке, а также в случае отказа от проведения переговоров, неудовлетворении требований заинтересованной стороны по существу, спор передается на разрешение в суд в установленном действующим законодательством порядке.

## **11. ДЕЙСТВИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.**

**11.1** Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

**11.2** Изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами в форме дополнительных соглашений, подписываются уполномоченными лицами и подлежат государственной регистрации, за исключением изменений, указанных в пункте 12.2 Договора.

**11.3** Досрочное расторжение Договора возможно в случаях, предусмотренных Законом.

## **12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

**12.1** Участнику долевого строительства запрещается уступка прав требований по настоящему Договору без письменного согласия Застройщика. Участник долевого строительства обязан в течение 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации договора уступки права требования предоставить Застройщику 1 (один) зарегистрированный экземпляр такого договора. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязанности, предусмотренной настоящим пунктом, Застройщик снимает с себя ответственность за ненадлежащее уведомление нового дольщика (цессионария по договору уступки права требования) о готовности Объекта долевого строительства к передаче после ввода Жилого дома в эксплуатацию.

**12.2** Заключая Договор, Участник долевого строительства дает свое согласие на образование в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела из исходного земельного участка, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома, нового земельного участка (новых земельных участков), а также на уточнение иных характеристик Земельного

участка (изменения границ, уменьшения площади), передачу права аренды земельного участка в залог в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика по кредитному договору. В указанных случаях дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства на образование нового земельного участка (новых земельных участков) и/или на изменение характеристик исходного Земельного участка, передачу права аренды земельного участка в залог не требуется. Однако, в случае требования государственных органов (в том числе Регистрирующего органа), Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику письменное согласие на действия, предусмотренные настоящим пунктом, в течение 3 (Трех) дней с даты получения Участником долевого строительства соответствующего запроса Застройщика. Стороны договорились, что в указанных в настоящем пункте случаях изменение характеристик вновь образованного земельного участка, на котором будет расположен Многоквартирный дом, осуществляется без оформления дополнительных соглашений к настоящему Договору с информированием об этом Участника долевого строительства путем внесения соответствующих изменений в проектную декларацию, размещенную на сайте <https://наш.дом.рф/>. Индивидуальные характеристики вновь образованного земельного участка, на котором будет расположен Многоквартирный дом (в частности, кадастровый номер), также будут отражены в Передаточном акте (раздел 6 Договора)

**12.3** Все уведомления, которые должны либо могут быть направлены в рамках Договора, должны быть исполнены в письменном виде, подписаны уполномоченными лицами Стороны-отправителя и могут быть направлены в адрес Стороны-получателя одним из следующих способов, при этом уведомление будет считаться полученным:

- доставкой курьером Стороны-отправителя – в день приема уведомления Стороной-получателем у курьера с отметкой Стороны-получателя о получении;
- письмами с уведомлением о вручении и описью вложения – в день вручения почтового отправления любому лицу, принявшему указанное отправление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы отказа от принятия такого отправления адресатом, либо в день удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо в день возврата письма отправителю в связи с истечением срока хранения.
- путем направления сообщения на электронную почту, в случае, если действующим законодательством или настоящим Договором не предусмотрен иной порядок направления такого сообщения – на следующий день после отправки, а также в телефонном режиме для оперативного обмена информацией.

Указанные в настоящем пункте уведомления должны направляться Сторонами по адресам, указанным в статье 13 Договора.

**12.4.** Стороны договорились, что уклонение Участника долевого строительства от явки в учреждение почтовой связи для получения почтового сообщения (неудачная попытка вручения корреспонденции) расценивается как отказ от его получения.

Сведения Почты России по отслеживанию почтовых отправлений, в том числе данные электронного сервиса на сайте Почты России по адресу <https://www.pochta.ru/>, из которых усматривается неудачная попытка вручения корреспонденции, являются доказательством отказа Участника от получения почтовой корреспонденции.

**12.5.** Участник, подписывая настоящий Договор, дает свое согласие на обработку и использование своих персональных данных (включая, но не ограничиваясь: фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место жительства, дата и год рождения, место рождения, сведения о семейном положении), представленных Застройщику, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на Объект, подлежащей эксплуатации Многоквартирного дома, оказания коммунальных услуг, проведения общих собраний собственников помещений в Многоквартирном доме, обеспечения потребностей, связанных с проживанием Участника в Многоквартирном доме, соблюдения законов и иных нормативных правовых актов. Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление,

изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе органам государственной (муниципальной) власти, контрагентам Застройщика и иным третьим лицам при необходимости. Перечень персональных данных, на обработку которых дается согласие Участника долевого строительства: фамилия, имя, отчество; дата рождения; место рождения; адрес о регистрации по месту жительства (по месту пребывания) и (или) о фактическом месте жительства (месте нахождения); гражданство; семейное положение; пол; номер контактного телефона; адрес электронной почты; идентификационный номер налогоплательщика; все данные о приобретаемом Объекте; паспортные данные: вид документа; серия и номер документа; орган, выдавший документ; наименование; код-подразделения; дата выдачи документа; Участник вправе отозвать согласие на обработку его персональных данных путем подачи письменного заявления Застройщику. Согласие Участника на обработку его персональных данных действует бессрочно.

**12.6.** Во всем, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

**12.7.** При изменении реквизитов: наименования, паспортных данных, адреса, номера банковского счета и др., изменившая реквизиты Сторона обязана уведомить другую Сторону о соответствующем изменении. Несоблюдение данного положения влечет ответственность нарушившей Стороны за вызванные этим последствия.

В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения (почтовый и юридический адреса), номера расчетного счета, иных банковских реквизитов, а также в случае других изменений, относящихся к исполнению Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору, Застройщик уведомляет Участника долевого строительства об указанных изменениях путем опубликования соответствующей информации на сайте <https://наш.дом.рф/> в сети Интернет путем внесения изменений в Проектную декларацию. Участник долевого строительства считается надлежащим образом уведомленным о соответствующем изменении Застройщика в день публикации Застройщиком указанных сведений на сайте <https://наш.дом.рф/>. В частности, с этого дня у Участника долевого строительства возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

Все уведомления со стороны Застройщика, за исключением уведомлений, которые закон обязует направлять Дольщику почтой либо лично под расписку, считаются надлежащим образом направленными путем публикации и/или размещения информации в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе в Единой информационной системе жилищного строительства.

Участник долевого строительства обязуется в трехдневный срок письменно уведомить Застройщика о любых изменениях своих паспортных данных (изменении фамилии, места жительства, утере, замене и порче паспорта, и т.п.), а также о смене контактного номера телефона, адреса электронной почты, произошедших в период действия настоящего Договора. В случае неисполнения указанной обязанности Дольщиком, все уведомления, направленные Застройщиком по указанному в Договоре почтовому адресу (адресу для направления почтовой корреспонденции), номеру телефона, адресу электронной почты и т.д. считаются направленными Застройщиком надлежащим образом.

**12.8.** Участник долевого строительства обязуется не реже одного раза в месяц проверять сайт <https://наш.дом.рф/>, а также свою электронную почту, почтовый ящик на наличие новой информации Застройщика, уведомлений, требований, писем и иных документов от Застройщика. Несвоевременная проверка Участником электронной почты, просмотра смс уведомлений, почтового ящика или иного места хранения корреспонденции не может служить основанием для освобождения от ответственности Участника. Участник несет все риски, связанные с любыми последствиями, которые могут возникнуть в результате неисполнения обязательств, предусмотренных настоящим пунктом.

**12.9.** Договор составлен в трех экземплярах, один – государственному регистратору, один - для Участника долевого строительства, один – для Застройщика. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

**12.10.** Все Приложения, указанные в тексте Договора, являются его неотъемлемой частью, а именно:

- Приложение № 1 (План Объекта долевого строительства)
- Приложение № 2 (Перечень работ, выполняемых в Объекте долевого строительства).

**12.11.** До подписания настоящего договора Участник долевого строительства с проектной документацией и проектной декларацией ознакомлен, в т.ч. на официальном сайте единой информационной системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" <https://наш.дом.рф/>, и претензий к Застройщику по предоставленной информации не имеет. Участник долевого строительства при подписании настоящего договора подтверждает достоверность и правильность указанных в договоре его реквизитов, в т.ч. адрес регистрации, почтовый адрес, паспортные данные и электронный почтовый адрес.

### **13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ГАЛАКТИКА 4»**

344116, г.Ростов-на-Дону, пр-кт Стачки, зд.25, часть офиса 7В,  
ИНН 6162088200, КПП 616201001, ОГРН 1227700776797, ОКПО 82655375,  
р/сч 40702810152090040397, к/сч. 30101810600000000602, БИК 046015602,  
Юго-Западный банк ПАО Сбербанк РФ г. Ростов-на-Дону, тел.(863) 210-00-71  
Адрес электронной почты: office.galaktika4@gksokol.ru.

**Директор**

**ООО СЗ «ГАЛАКТИКА 4»**

\_\_\_\_\_ /Грушинов В.А.

**Участник долевого строительства:**

, дата рождения: г., место рождения:, паспорт гражданина РФ серия №, выдан: г., код подразделения, зарегистрированн\_\_ по адресу, ул., д.№, кв.№,

**Адрес для направления почтовой корреспонденции:**

Тел:

Электронная почта:

Настоящим в соответствии со ст. 9 ФЗ «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006 г. и п. 12.5 настоящего Договора я даю согласие на обработку персональных данных.

Участник долевого строительства / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

### **Перечень работ, выполняемых в Объекте долевого строительства**

Застройщик передает Участнику долевого строительства Квартиру в следующем техническом состоянии:

- Стены (наружные ограждающие конструкции) – кирпичная кладка (наружная верста) кладка из газобетонного блока (внутренние верста) – без штукатурки внутренней части конструкции.
- Перегородки (межкомнатные и межквартирные) – кладка из газобетонного блока или кирпичная кладка – без штукатурки внутренней части конструкции;
- Конструкции вертикальные монолитные железобетонные - кирпичная кладка (наружная верста), утеплитель (между кирпичами и бетонной конструкцией) – без штукатурки внутренней части конструкции;
- Полы - цементно-песчаная стяжка под иные покрытия (исключение полы санузлов)
- Полы санузлы/ванные/комнаты/туалеты – гидроизоляция, цементно-песчаная стяжка под иные покрытия;
- Потолок: плита монолитная железобетонная - без отделки внутренней части конструкции;
- Окна - металлопластиковые с двухкамерным стеклопакетом, без подоконных досок, с отливами из оцинкованной стали с полимерным покрытием, ветрозащита по периметру. Торцы оконных проемов внутри жилого помещения (откосы) без отделки;
- Двери - входные двери металлические с врезным замком, межкомнатные двери не устанавливаются, металлопластиковые двери на лоджии (балконе). Торцы дверных проемов внутри жилого помещения(откосы) без отделки;
- Электричество - электрические вводы в квартиры 220в, однопроводные. В квартире выполнен монтаж электрического щитка с автоматическими выключателями, индивидуальный прибор учета установлен внутри поэтажного электрического шкафа .
- Водоснабжение холодное – выполнен ввод в жилое помещение/квартиру с установкой водомерного узла с индивидуальными приборами учета в поэтажном коллекторном шкафу.
- Водоснабжение горячее – выполнен ввод в жилое помещение/квартиру с установкой водомерного узла с индивидуальными приборами учета в поэтажном коллекторном шкафу.
- - Канализация - монтаж канализационных стояков с установкой тройника в квартире и заглушкой. Зашивку стояка канализации негорючим материалом выполняет Участник долевого строительства за свой счет.
- Отопление - квартирная разводка труб отопления от этажного коллектора (гребенки). В коллекторе предусмотрена установка квартирных тепловых счетчиков. Предусмотрена двухтрубная напольная разводка с установкой нагревательных приборов (биметаллических радиаторов).
- Телекоммуникации – ввод кабельной линии телевидения, телефона, интернета в Квартиру. Прокладка стояков эфирного телевидения с возможностью подключения на этаже. Монтаж домофона с вводом кабеля в Квартиру без установки переговорной трубки и ключей доступа в подъезд.

**Застройщик:**

**Участник долевого строительства:**

**Директор  
ООО СЗ «ГАЛАКТИКА 4»  
/Грушинов В.А. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_**