ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № __-__/Д2

город Ростов-на-Дону **«__» _____ 202__ года**

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Доннефтестрой-Юг», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», зарегистрировано Межрайонной Инспекцией Федеральной налоговой службы № 16 по Краснодарскому краю за ОГРН 1182375062803, ИНН 2311262877, КПП 231201001, место нахождения 350080, Российская Федерация, Краснодарский Край, г. Краснодар, ул. Уральская, д. 166/2, помещение 27-31, в лице _____, действующей на основании _____с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации _____, именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые Стороны, а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Земельный участок - земельный участок общей площадью 21593 кв. м., кадастровый номер 61:44:0032215:2, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Многоквартирные жилые дома, в том числе со встроенными и (или) встроено-пристроенными объектами торговли, общественного назначения и (или) культурного, бытового обслуживания (для территорий не входящих в границы территорий садовых товариществ), расположенный по адресу: Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Горсоветская, 49, принадлежащий Застройщику на основании Договора купли-продажи земельного участка от 29.01.2019 г.

1.2. Жилой дом – многоквартирный жилой дом, строящийся с привлечением денежных средств Участника по строительному адресу: **Россия, Ростовская область, город Ростов-на-Дону, район Пролетарский, ул. Горсоветская, 49, жилой дом поз.2** (почтовый адрес уточняется по окончании строительства).

1.3. Объект, Объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящие в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

1.4. Общее имущество - помещения в данном доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на земельном участке в соответствии с проектной документацией и т.д. в соответствии с действующим законодательством.

1.5. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом земельном участке Жилого дома на основании полученного Разрешения на строительство.

1.6. Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.

1.7. **Разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.8. **Проектная общая площадь объекта** – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3. Определенная настоящим пунктом Проектная общая площадь объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с общей площадью Объекта, указанной в документах органов, осуществляющих техническую инвентаризацию Объекта.

1.9. **Фактическая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон** – сумма площадей всех частей помещения, определенная по результатам обмеров, произведенных по заказу Застройщика уполномоченными органами технической инвентаризации г. Ростова-на-Дону, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3. Определенная настоящим пунктом фактическая общая площадь объекта, после обмеров органами технической инвентаризации, может не совпадать с проектной общей площадью Объекта.

2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон о долевом участии»).

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Управление Росреестра) Российской Федерации по Ростовской области и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.3. В соответствии со ст. 3 Закона о долевом участии правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника являются:

2.3.1. Полученное Застройщиком в установленном порядке Разрешение на строительство № 61-310-938801-2018 от 18.12.2018г, выданное Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростов-на-Дону.

2.3.2. Правоустанавливающие документы на земельный участок:

-Договор купли-продажи земельного участка от 29.01.2019г, зарегистрированной 30.01.2019 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области за регистрационным номером 61:44:0032215:2-61/001/2019-8.

Проектная декларация, опубликованная на сайте: доннефтестрой-юг.рф

2.3.3. Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник ознакомился с содержанием документов, указанных в п. 2.3.1. настоящего Договора, документов, подтверждающих права Застройщика на земельный участок.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц в предусмотренный настоящим Договором срок построить Жилой дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику по передаточному акту расположенный в Жилом доме Объект, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект собственность.

3.2. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника в будущем возникнет право собственности на Объект долевого строительства, имеющий следующие характеристики:

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

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

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

Технические характеристики объекта указаны в Проектной декларации, размещенной в сети Интернет на сайте: https://наш.дом.рф, http://www.minstroyrf.ru.

3.3. Застройщик гарантирует Участнику отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц Объекта долевого строительства на дату заключения настоящего Договора.

3.4. Право требования на получение Квартиры и оформления её в собственность Участника возникают с момента полного исполнения обязательств по оплате настоящего Договора и после государственной регистрации настоящего Договора, а также при выполнении Участником и Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1.Цена Договора составляет **_____,__ (_____ рубля __ копеек)**, **НДС не облагается**.

4.2. Цена договора рассчитана посредством умножения Проектной площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанного в п. 4.3 Договора.

4.3. Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра **_____,__ (_____ рублей __ копеек)**, НДС не облагается.

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

4.4. Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами и рассчитывается посредством умножения Фактической общей площади объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.3 Договора, по результатам обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, после получения Застройщиком результатов обмеров путем составления и подписания Сторонами Акта сверки взаиморасчетов. Стороны составляют и подписывают Акт сверки взаиморасчетов в течение 30 (тридцати) дней с момента получения Застройщиком данных обмеров органов, осуществляющих техническую инвентаризацию. Стороны установили, что при окончательном расчете цены Договора для взаиморасчетов будет применяться Фактическая площадь Объекта, определяемая в соответствии с п. 1.9 Договора. Окончательная цена Договора определяется в порядке, установленном в пунктах 4.5, 4.6, 4.7 Договора. Взаиморасчеты в связи с уточнением окончательной цены Договора производятся Сторонами до составления Передаточного акта на Объект.

4.5. Если по результатам обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, Фактическая площадь Объекта превысит проектную общую площадь Объекта, указанную в п. 3.2 настоящего Договора, то Участник обязан перечислить Застройщику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы площадей на цену одного квадратного метра, установленную в п. 4.3 Договора. Оплата осуществляется Участником перечислением денежных средств в рублях на расчетный счет Застройщика или иным согласованным Сторонами способом в течение 10 (Десяти) банковских дней с даты получения Акта сверки взаиморасчетов.

4.6. Если по результатам обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, окончательная Фактическая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон, определенная в соответствии с п. 1.9 Договора, будет меньше проектной общей площади Объекта, указанной в п. 3.2 настоящего Договора, то Застройщик обязан возвратить Участнику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы площадей на цену одного квадратного метра, установленную в п. 4.3 Договора. Возврат в результате описанного расчета суммы, осуществляется Застройщиком перечислением денежных средств в рублях по указанным Участником банковским реквизитам в течение 10 (Десяти) банковских дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов.

4.7. В случае изменения проектной документации на Квартиру, указанную в п. 3.2. настоящего договора, в пределах не более 5% от площади жилого или нежилого помещения, Участник подтверждает свое согласие на такое изменение. Оформление дополнительных соглашений и согласий не требуется.

В случае изменения проектной документации на Квартиру, указанную в п. 3.2. настоящего договора, в пределах от 5% до 10% от площади жилого или нежилого помещения, Застройщик уведомляет об этом Участника заказным письмом с уведомлением о вручении. При неполучении Застройщиком ответа от Участника в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты получения такого уведомления, Стороны считают, что согласие Участника получено. Оформление дополнительных соглашений производится по требованию Участника.

4.8. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены Договора, указанной в п.4.1. Договора, с использованием специального эскроу счета, открываемого в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару).на следующих условиях:

Эскроу-агент: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АЛЬФА-БАНК»
(Сокращенное фирменное наименование АО «АЛЬФА-БАНК»), место нахождения: г. Москва, адрес: 107078, Москва, ул. Каланчевская, 27; адрес электронной почты:
mail@alfabank.ru, номер телефона: +7 495 620-91-91.

Депонент: _____

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Доннефтестрой-Юг»

Депонированная сумма: _____,__ (_____ рубля __ копеек).

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в соответствии с п. 4.6. настоящего Договора.

Срок условного депонирования денежных средств: не позднее «30» июня 2024 г.

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

-_____,__ (_____ рубля __ копеек) за счет собственных средств в течение 5 (Пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора, но не позднее _____ г.

4.9.1. Срок передачи застройщиком дольщику указанного в настоящем договоре Объекта долевого строительства устанавливается не позднее "30" марта 2024 г.

4.10. Оплата за Объект долевого строительства может быть внесена Участником долевого строительства досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

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

4.11. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: ***«Оплата за квартиру номер ____ (поз.2 № ____) по договору участия в долевом строительстве № _____от _____.20___ г., НДС не облагается».***

4.12. По настоящему договору Застройщиком может производиться субсидирование ипотеки Участника по отдельному договору, заключенному Застройщиком с банком Участника, предоставившего кредитные средства для приобретения Объекта.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1.Срок окончания строительства **4-й квартал 2023г.** Подтверждением факта окончания строительства является получение в установленном порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Застройщик вправе ввести Многоквартирный дом в эксплуатацию и передать Участнику Объект долевого строительства в более ранний срок.

5.2.Срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства не позднее 30-ти дней с момента получения Разрешения на ввод в эксплуатацию (окончания строительства).

5.3. Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту (далее – «Передаточный акт») или иному документу о передаче объекта долевого строительства. При этом в Передаточном акте указывается общая площадь Объекта, определенная органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, и указанная в техническом паспорте без учета площади лоджий, балконов и террас. 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.

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

Участник долевого строительства обязан ознакомится с содержанием инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства, а также соблюдать все требования, содержащиеся в ней.

Застройщик уведомляет Участника не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия объекта долевого строительства, о завершении строительства Жилого дома и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником по Передаточному акту Объекта и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения или телеграммой с уведомлением о вручении либо вручается Участнику лично под расписку, по адресу Участника, указанному в п. 11.1 настоящего Договора. Застройщик обязуется передать Участнику Объект в срок не позднее 30 марта 2024 года. При изменении адреса Участника, последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

5.4. Участник обязуется, в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения уведомления от Застройщика (п. 5.3. настоящего договора), прибыть в офис Застройщика для принятия Объекта и подписания передаточного акта. Если у Участника имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, Участник в течение 1 (одного) рабочего дня обязуется представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания Передаточного акта.

5.5. При уклонении либо при отказе Участника от принятия Объекта Застройщик по истечении двух месяцев со дня получения Участником уведомления, предусмотренного п. 5.3. Договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

5.6. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.5 настоящего Договора, Участник в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком, оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта энергоресурсами и

затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения пятидневного срока, предназначенного для подписания Передаточного акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта.

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

5.8. С момента подписания Передаточного акта все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта переходят к Участнику.

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

5.10. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законом порядке.

6.2. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации.

6.3. Гарантийный срок на Объект составляет 5 (пять) лет с момента получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.5. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте самим Участником или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за нарушений Участником эксплуатации Объекта и Жилого дома в целом.

6.6. 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.

6.7. При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта, за которые отвечает Застройщик, Участник вправе требовать их безвозмездного устранения Застройщиком в разумный срок.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Обязанности Участника:

7.1.1. Оплатить Застройщику Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных разделом 4 настоящего Договора, в том числе с учетом уточнения Цены договора в случае, предусмотренном п. 4.5, 4.6. Договора. Подписать с Застройщиком Акт сверки взаиморасчетов в сроки, установленные настоящим Договором.

7.1.2. С момента получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект путем подписания Передаточного акта.

7.1.3. Участник с момента подписания Передаточного акта самостоятельно несет расходы по содержанию Объекта, в том числе обеспечению Объекта энергоресурсами, а также расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Жилого дома в соответствии с действующим законодательством.

Для этих целей Участник обязуется заключить договор на эксплуатацию и коммунальное обслуживание с выбранной Застройщиком организацией, открыть для этого лицевой счет в эксплуатирующей организации.

7.1.4. Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором Застройщиком формы управления многоквартирным домом и эксплуатирующей организации для приемки и эксплуатации Жилого дома. Участник выражает согласие на заключение в будущем договора на управление и эксплуатацию дома с организацией, предложенной Застройщиком.

7.1.5. После приемки Объекта по Передаточному акту своими силами и за свой счет в течение 3 (трех) месяцев зарегистрировать право собственности на Объект и после получения выписки ЕГРН о государственной регистрации права представить его копию Застройщику в течение 5 (пяти) рабочих дней**.** Одновременно с возникновением права собственности на Объект у Участника возникает право на долю в Общем имуществе. Услуги по оформлению права собственности Участника на Объект, в том числе по содействию в государственной регистрации настоящего Договора и права собственности Участника могут быть оказаны Участнику на основании отдельного договора с Застройщиком или на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным Застройщиком.

7.1.6. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с п. 4 настоящего Договора, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и подписания Сторонами Передаточного акта.

7.1.7. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ. Участник обязан в течение 14 (четырнадцати) календарных дней, письменно уведомить Застройщика о свершившейся уступке права.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства, осуществляются при условии письменного уведомления Застройщика.

Уплата цены уступки прав требований по договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по договору в случае, если цедентом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо.

7.1.8. Участник обязуется самостоятельно нести расходы по оплате:

- государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора участия в долевом строительстве и регистрацию права собственности на Объект в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним,
- другие платежи, которые могут быть необходимы для государственной регистрации настоящего Договора и оформления Объекта в собственность Участника, а также платежи по оформлению Технического паспорта на Объект Участника, Выписки из единого государственного

реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

7.1.9. По требованию Застройщика представить исчерпывающий пакет документов, необходимый для регистрации настоящего Договора.

7.1.10. Производить изменения Объекта долевого участия, включая изменения внутренней планировки, замену установленных систем и оборудования, не противоречащие нормам действующего законодательства, только после принятия Объекта в соответствии с настоящим договором и регистрации права собственности на него, согласно действующему законодательству.

7.1.11. В целях сохранения единого архитектурного решения фасада, утвержденного главным архитектором города, Участнику запрещается производство работ по изменению фасада здания, в том числе остекление балконов (лоджий) не соответствующих проектному решению.

7.1.12. Участник долевого строительства обязуется, при производстве ремонтно-отделочных работ в квартире, не причинять вреда общему имуществу (фасад здания, лестничные клетки, холлы, лифты, подвальное помещение, клумбы, дорожное покрытие и др.), вывозить строительный мусор в специальных мешках самостоятельно.

7.1.13. Участник долевого строительства обязуется не препятствовать строительству и эксплуатации по завершению строительства, в том числе дает согласие на установку, размещение металлоконструкции (элемента светового решения фасада здания) с наименованием, с логотипом – символом Застройщика.

7.2. Заключая настоящий Договор, Участник долевого строительства уведомлен и заранее согласен на последующий раздел/выдел/межевание, любые сделки, регистрационные действия, а также на повторный залог земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора. При разделе/выделе/межевании земельного участка Участник долевого строительства будет иметь соответствующие права на земельный участок, занятый Объектом долевого строительства и территорией для его благоустройства.

7.3. Заключая настоящий Договор, Участник долевого строительства уведомлен и заранее согласен на последующие подготовку и утверждение проекта планировки территории и проекта межевания земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего Договора, в том числе на раздел земельного участка.

7.4. Участник дает свое согласие на принятие в общую собственность инженерных сетей и коммуникаций и на последующую передачу эксплуатирующим организациям и службам

7.5. Обязанности Застройщика:

7.5.1. Обеспечить строительство Жилого дома и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Жилого дома в полном объеме, предусмотренном проектной и разрешительной документацией.

7.5.2. Сообщать Участнику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома.

7.5.3. Передать Участнику Объект по Передаточному акту, подписываемому Сторонами.

7.5.4. Самостоятельно в порядке, определенном действующим законодательством РФ, без согласования с Участником, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, не влияющих на безопасность здания.

7.5.5. На свое усмотрение, без доверенности, вести дела, связанные со строительством Жилого дома, и совершать необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а так же самостоятельно обеспечивать поиск других участников долевого строительства и заключать с ними договоры участия в долевом строительстве.

7.5.6. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

7.5.7. Участник дает свое согласие на передачу инженерных сетей и коммуникаций эксплуатирующим организациям и службам.

7.6. Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия по государственной регистрации настоящего Договора.

7.7. В соответствии с разд. 10 Приложения к Решению городской Думы Ростова-на-Дону 4-го созыва от 26.02.2008 г. № 353 «Об установлении состава, порядка подготовки и утверждения местных нормативов градостроительного проектирования» Застройщик предоставляет расчетное количество машино-мест для бесплатного размещения гостевых

автостоянок, а также обеспечивает платное предоставление открытой (открытых) автостоянки (автостоянок) в радиусе пешеходной доступности.

Парковочные места постоянного хранения не являются общим имуществом в многоквартирном доме.

7.8. Права Участника:

7.8.1. После передачи Застройщиком по правилам, предусмотренным ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Объекта Участнику, постановки такого Объекта на государственный кадастровый учет Участник после проведения государственной регистрации его права собственности на Объект вправе представить в орган регистрации прав указанный в п. 2 ч. 11 ст. 48 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» подлинный экземпляр настоящего Договора для совершения на нем специальной регистрационной надписи.

7.9 Права Застройщика:

7.9.1. Внести изменения и дополнения в проект Объекта.

7.9.2. При отсутствии выявленных Участником недостатков Объекта реализовать Объект в случае его неприемки или уклонения от его приемки Участником более двух месяцев с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче. Вырученные при этом денежных средства подлежат возврату Участнику за вычетом расходов Застройщика на реализацию Объекта.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов).

8.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

8.3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению Договора, однако не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента их наступления или прекращения.

8.4. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Все споры и разногласия разрешаются Сторонами в претензионном порядке урегулирования споров. Мотивированный ответ на претензию направляется в течение 30 (тридцати) дней с даты получения претензии. В случае невозможности решения спорных вопросов мирным путем они разрешаются в судебном порядке. Стороны настоящим договором предусматривают договорную подсудность для физических лиц – в Прикубанском районном суде

г. Краснодара на основании статьи 32 ГПК РФ, с учетом правовой позиции, выраженной Конституционным Судом РФ в Определении от 23 марта 2010 года № 388-О-О).

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. Действие Договора и обязательства сторон прекращаются с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

10.2. Помимо оснований досрочного прекращения действия Договора, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в одностороннем порядке в случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта в предусмотренный Договором срок;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта.

10.3. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от оплаты цены Договора Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.4. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от подписания Акта сверки взаиморасчетов, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от Цены Договора за каждый день просрочки.

10.5. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного акта Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

10.6. В случае несоблюдения Участником сроков, указанных в п. 7.1.5 настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком.

10.6.1. При досрочном расторжении настоящего Договора по инициативе Участника в случае, если применялось субсидирование ипотеки согласно п. 4.12. настоящего Договора, Участник обязан возместить Застройщику денежные средства, оплаченные банку, как понесенные убытки.

10.7. В случае расторжения Участником Договора по собственной инициативе, Участник возмещает Застройщику в полном объеме все расходы, связанные с заключением и государственной регистрацией настоящего Договора.

10.8. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

1) неисполнения Участником долевого строительства обязательства по внесению денежных средств;

2) в иных предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях.

3) в случае нарушения Участником долевого строительства условий пунктов 7.1.1, 7.1.2, 7.1.10 настоящего Договора.

10.9. При расторжении в одностороннем порядке договора, стороны обязаны письменно уведомить друг друга об этом не менее чем за 30-ть календарных дней.

10.10. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и другими законодательными актами Российской Федерации.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение трех рабочих дней извещать друг друга. Застройщик будет считаться надлежаще уведомившим Участника долевого строительства с момента размещения сведений об изменении

платежных, почтовых и иных реквизитов в сети Интернет на сайте по адресу: доннефтестрой-юг.рф.
Любое уведомление по настоящему Договору совершается в письменной форме в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным в отношении Застройщика в соответствии с его реквизитами, указанными в п. 12 Договора, а в отношении Участника по следующему почтовому адресу: _____.

11.2. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

11.3. Участник дает согласие на обработку Застройщиком своих персональных данных, содержащихся в настоящем договоре, т.е. на совершение действий, предусмотренных п. 3 ч. 1 ст. 3 ФЗ РФ «О персональных данных» в целях заключения, исполнения настоящего договора.

11.4. Договор составлен в 4 (четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра для Застройщика, один экземпляр Участнику, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.5. Приложения к настоящему Договору, являются его неотъемлемыми частями:
– Приложение № 1 – Характеристики Объекта долевого участия в строительстве.
– Приложение № 2 – План Объекта.

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик Доннефтестрой-Юг»
Юридический адрес:
350080, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Уральская, д.166/2, помещение 27-31
Почтовый адрес:
350051, г. Краснодар, ул. Шоссе Нефтяников 22, корпус 1
ИНН 2311262877, ОГРН 1182375062803,
КПП 231201001,
Расчетный счет № 40702 810 8 2602 0 009844
Филиал "Ростовский" АО "АЛЬФА-БАНК" г.Ростов-на-Дону (ИНН 7728168971, ОГРН 1027700067328,
к/с№ 30101810500000000207 в ОТДЕЛЕНИЕ РОСТОВ-НА-ДОНУ БАНКА РОССИИ).
БИК 046015207
Тел. 8-863-310-20-27
электронная почта: donneftestroi@mail.ru

_____ / _____

Участник:

_____.

Почтовый адрес: _____
СНИЛС (при наличии):_____

_____/ _____

Приложение №1 к Договору участия в долевом строительстве
№ ___-__/Д2 от «__» _____ 202_ г.

Характеристики Объекта долевого строительства

№	Наименование	Характеристика
1	Общая площадь	Приблизительно -//- м2 (уточняется по данным БТИ)
2	Жилая площадь	Приблизительно -//- м2 (уточняется по данным БТИ)
3	Количество жилых комнат	-//-
4	Этаж/ подъезд	-//-/-//-
5	Материал окон	Металлопластиковые
6	Входная дверь	Металлическая
7	Межкомнатные двери	Нет
8	Материал стен внешних	Кирпич
9	Материал стен межкомнатных	Газобетонный блок и/или ж/б конструкции
10	Наличие электропроводки	Нет, установка приборов учета и вводных автоматов (расположенных в ЩЭ) и установка квартирных щитков с вводными автоматами
11	Отопление центральное	Трубы, радиаторы с терморегулирующей арматурой, система коллекторного типа (расположенная в МОП), счетчики
12	Состояние пола	Стяжка, за исключением лоджий, балконов, террас. В лоджиях, балконах, террасах стяжка пола выполняется собственником квартиры самостоятельно.
13	Внутренняя отделка квартиры	-//-
14	Водоснабжение (холодной, горячей)	Центральное. Отвод от стояка горячего и холодного водоснабжение с установкой счетчика учета воды. Устанавливаемое в санузле устройство первичного пожаротушения передается собственнику квартиры через управляющую компанию.
15	Канализация центральная	Ввод в стояк канализации
16	Домофон, антенна, телефон. Радио обеспечивается радио точкой	Возможно подключение от сети, расположенной в МОП, специализированной организацией по заявке собственника квартиры за свой счет
17	Наличие сантехнических приборов, разводка водоснабжения и канализации	Нет
18	Наличие кухонной плиты	Нет
19	Полотенцесушитель	Нет

«ЗАСТРОЙЩИК»: _____/ _____

«УЧАСТНИК» _____/_____

Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве
№ ___-__/Д2 от «__» _____ 202__г.

ПЛАН -//- ЭТАЖА

Описание объекта:
Жилой дом: «Жилой комплекс с общественными и социальными объектами по ул. Горсоветская, 49, г. Ростов-на-Дону. Жилой дом поз. 2 по ПЗУ – II этап строительства»,
Количество этажей – 25
Общая площадь здания –51972,00 кв.м.;
Материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные;
Энергосбережение «А+»;
Сейсмостойкость – 6 баллов.

Объект: Квартира № -//-, назначение объекта: жилое, расположенная на -//--м этаже, в -//--м подъезде, -//--я по часовой стрелке от входа
Общая площадь с холодными помещениями, кв.м.: -//-
Проектная общая площадь объекта, кв.м.: -//-
Общая площадь (без учета холодных помещений), кв.м.: -//-
Жилая площадь, кв.м.: -//-
Балкон _____х 0,3= _____кв.м. и/или лоджия _____х 0,5=_____

«ЗАСТРОЙЩИК»: _____/ _____

«УЧАСТНИК» _____/_____