

ДОГОВОР №_
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Ростов-на-Дону

«__» _____ 201__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Юг-Сервис», юридический адрес: 344090, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пер. Машиностроительный, 3В, ИНН 6168043005, КПП 616801001, ОГРН 1116194000890, в лице директора Дороганова Андрея Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

гражданин Российской Федерации _____, _____ года рождения, место рождения _____, паспорт гражданина РФ _____, выдан _____, код подразделения _____, зарегистрированная (ый) по адресу: _____, именуемая (ый) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Употребляемые в тексте настоящего Договора термины и определения имеют следующее значение:

1.1 **Дольщик, он же Участник долевого строительства** - лицо, передающее денежные средства застройщику для получения в будущем права собственности на жилое помещение в строящемся многоквартирном доме.

1.2. **Разрешение на строительство** - документ, являющийся основанием для строительства многоквартирного дома.

Сведения о разрешении на строительство:

кем выдано: Управлением по архитектуре и градостроительству города Батайска;

дата выдачи: 25 января 2019 года;

номер: N 61-302-6-2019.

1.3. Право пользования Застройщика на земельный участок, предназначенный для строительства многоквартирного дома подтверждается договором аренды находящегося в государственной собственности земельного участка №6439 от 05.03.2018 г. Регистрационная запись № 61:46:0010403:1726-61/032/2018-92 от 21.03.2018 г.

1.4. **Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** - документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме согласно разрешению на строительство, соответствие построенного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.5. Вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства – многоквартирный жилой дом, назначение – жилое.

Многоквартирный дом (далее - "Дом") – 3-х этажный многоквартирный жилой дом. II очередь строительства. Секция 4. Секция 5., который будет состоять из квартир и общего имущества собственников квартир, строящийся с привлечением денежных средств Дольщиков по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, гор. Батайск, ул. Артемовская, 142Г, на земельном участке площадью **9 647 кв. м** с кадастровым номером **61:46:0010403:1726**.

Материал наружных стен и каркаса многоквартирного дома – Керамический кирпич и газоблок. Материал перекрытий – сборные железобетонные. Класс энергоэффективности: В – высокий. Сейсмостойкость – 6 баллов.

1.6. **Объект долевого строительства** - жилое помещение - квартира, доля в общем имуществе многоквартирного дома, подлежащие передаче Дольщику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящие в состав указанного многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Дольщика.

1.6.1. **Объектом долевого строительства по настоящему договору является:**

квартира, строительный номер - _____, этаж – _____, жилых комнат - _____,

проектная площадь:

общая площадь квартиры, без учета площади лоджии – _____ кв. м,

приведённая площадь квартиры с учетом понижающего коэффициента 0,5 площади

лоджии – кв. м,
жилая площадь квартиры – кв. м (комнаты _ кв.м) ,
площадь кухни – кв. м,
площадь коридора – кв. м,
площадь санузла – кв. м,
площадь лоджии– кв. м,

расположенная в жилом доме по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, город Батайск, ул. Артемовская, 142Г, секция 4.

Кадастровый номер земельного участка: 61:46:0010403:1726.

На указанном земельном участке возводится несколько многоквартирных домов.

Объект долевого строительства именуется далее «Квартира, Объект долевого строительства».

Местоположение объекта долевого строительства на поэтажном плане дома указано в Приложении №1 к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.

1.6.2. **Приведённая площадь Объекта долевого строительства** – общая площадь квартиры с учетом понижающего коэффициента 0,5 площади лоджии (приведённая площадь), указанная в п. 1.6.1. настоящего Договора, которая определяется в соответствии с проектной документацией **Застройщика** на дату подписания настоящего Договора.

1.6.3. **Фактическая площадь Объекта долевого строительства** – общая площадь квартиры (фактическая площадь), которая устанавливается по завершении строительства соответствующим органом технического учета и определяется в соответствии с техническим планом, кадастровым паспортом в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

1.6.4. **Доля в общем имуществе многоквартирного дома, подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома** - доля в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома, которая будет неотделимо принадлежать Участнику долевого строительства как собственнику квартир в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности.

1.6.5. **Общее имущество многоквартирного дома** - входящие в состав указанного многоквартирного дома помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе: крыльцо, тамбур, лестницы, коридоры.

2. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА НА ПРИВЛЕЧЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ДОЛЬЩИКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ДОМА. СРОКИ ПЕРЕДАЧИ И ПРИНЯТИЯ КВАРТИРЫ

2.1. При заключении настоящего Договора Застройщик подтверждает свои права на привлечение денежных средств Дольщика следующими документами:

- *положительное заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" № 66 от 12.04.2019 г., выданное Региональной службой государственного строительного надзора Ростовской области;*

- *действующее разрешение на строительство 3-х этажного многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Батайск, ул. Артемовская, 142Г. II очередь строительства. Секция 4. Секция 5., выданное Управлением по архитектуре и градостроительству города Батайска, дата выдачи: 25 января 2019 года, номер: N 61-302-6-2019;*

- *Заключение о степени готовности проекта №138 от «15» августа 2019 г., выданное Региональной службой государственного строительного надзора Ростовской области;*

- *проектная декларация опубликованная и размещенная на интернет- сайте www.Артемовский-квартал.рф;*

- *Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией и с материалами официального сайта застройщика (www.Артемовский-квартал.рф).*

- *право пользования Застройщика на земельный участок, предназначенный для строительства многоквартирного дома подтверждается договором аренды находящегося в государственной*

собственности земельного участка № 6439 от 05.03.2018 г. Регистрационная запись № 61:46:0010403:1726-61/032/2018-92 от 21.03.2018 г.

2.2. Срок сдачи Застройщиком многоквартирного жилого дома в эксплуатацию – не позднее 2 квартала 2020 года. При этом допускается досрочное исполнение обязательств Застройщиком по сдаче дома в эксплуатацию и передаче Объекта долевого строительства.

2.3. Срок передачи квартиры Участнику долевого строительства – после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, в срок не более 3 (трех) месяцев, путем подписания сторонами передаточного акта о передаче Квартиры.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Квартиру Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

3.2. По настоящему Договору Застройщик обязуется:

а) обеспечить строительство Дома (включая квартиры в нем) и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Дома в полном объеме и по благоустройству территории домовладения по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, город Батайск, ул. Артемовская, 142Г, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства Дома (включая квартиру в нем) и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

б) предоставлять Участнику долевого строительства сведения, предусмотренные ст. ст. 19 - 21 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", сообщать Участнику долевого строительства по его требованию информацию о ходе выполнения работ по строительству Дома и квартиры в нем;

в) обеспечить сдачу Дома в эксплуатацию не позднее 2 квартала 2020 года;

г) передать Участнику долевого строительства квартиру в состоянии, предусмотренном настоящим договором по передаточному акту, с приложением инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства. При этом Застройщик обязуется письменно сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Дома и готовности квартиры к передаче не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи квартиры, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

д) использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства по целевому назначению, согласно ст. 18 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

е) до подписания Сторонами Акта приема-передачи Застройщик вправе оформить технический паспорт на Квартиру и осуществить постановку ее на кадастровый учет.

ж) в случае если строительство (создание) Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

з) без доверенности вести общие дела по предмету настоящего договора и совершать все необходимые действия для осуществления строительства, заключать сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других участников долевого строительства и заключать с ними договоры о долевом участии в строительстве Объекта в пределах, не затрагивающую долю Участника долевого строительства.

и) внести в Объект и/или квартиру незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что завершение строительства Объекта в целом и в Квартире в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

а) направить собственные и/или привлеченные денежные средства на строительство квартиры в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором;

б) в течение 10 дней после получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности квартиры к передаче принять квартиру и подписать передаточный акт при отсутствии претензий;

в) предоставить все необходимые документы для подписания и регистрации договора долевого участия;

г) самостоятельно получать технический и кадастровый паспорта на Квартиру, нести все расходы, связанные с оформлением указанных паспортов и государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства;

д) с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства нести бремя содержания, риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, самостоятельно оплачивать коммунальные услуги и иные услуги по содержанию Объекта долевого строительства, нести расходы на содержание Объекта долевого строительства (включая расходы на содержание общего имущества Многоквартирного дома) и придомовой территории пропорционально своей доле, а также выполнять другие обязанности, связанные с использованием Объекта долевого строительства.

3.4. Участник долевого строительства не вправе:

3.4.1. Изменять конструктивные элементы в строящейся Квартире, а также производить строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе производить замену входной двери до момента подписания Акта приема-передачи Квартиры.

3.4.2. В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в десятидневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Квартиру в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 10 процентов от цены, указанной в п. 4.1 настоящего Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Квартиру в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участнику долевого строительства обязан возместить Застройщику затраты, вызванные приведением Квартиры в первоначальное состояние.

3.5. Право собственности на квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Участник долевого строительства самостоятельно несет все необходимые затраты на изготовление технической документации, оплату государственных пошлин, оплату юридических услуг.

3.6. Застройщик гарантирует, что квартира свободна от прав третьих лиц, не заложена и не состоит под арестом.

3.7. Участник долевого строительства является залогодержателем земельного участка, принадлежащего Застройщику на праве аренды и возводимого жилого дома в соответствии со ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

3.8. После уплаты Участником долевого строительства цены договора Застройщику, Участник долевого строительства может уступить свои права требования по Договору третьему лицу, при условии обязательного предоставления Застройщику копии договора об уступке прав требования в течение 5 календарных дней с даты его государственной регистрации.

3.8.1. Участник долевого строительства вправе до уплаты цены договора уступить права требования по договору только одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, с письменного согласия Застройщика.

3.8.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

3.9. Участник долевого строительства настоящим дает согласие Застройщику на межевание земельного участка с кадастровым номером: 61:46:0010403:1726, общей площадью 9 647 кв.м. расположенный по адресу: Ростовская область, город Батайск, ул. Артемовская, 142Г (изменение границ в связи с увеличением/уменьшением площади земельного участка, связанное с разделением/преобразованием земельного участка), на постановку вновь образованных земельных участков на кадастровый учет, прекращение права на преобразованный земельный участок, регистрацию права на вновь образованный (ые) земельный (ые) участок (ки).

Участник долевого строительства дает Застройщику согласие на ипотеку права аренды вышеуказанного земельного участка или образовавшихся при его разделе земельных участков в пользу любых банков и /или иных лиц, а также на прекращение ипотеки в пользу Участника долевого строительства на образовавшиеся при этом земельные участки (при условии установленной п.1 ст.13 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ в пользу Участника долевого строительства ипотеки права аренды участка, предназначенного для строительства Объекта долевого строительства, на который у Участника долевого строительства возникает право собственности)

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Цена настоящего Договора составляет ____ (____) рублей **00 копеек, НДС не облагается**, исходя из стоимости одного квадратного метра квартиры— ____ (____) рублей ____ копеек и приведённой площади квартиры, равной – ____ (____) кв. м.

4.1.1. Цена настоящего договора оплачивается Дольщиком в течение 5 (пяти) календарных дней с даты регистрации настоящего договора.

Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику Цену Договора в следующем порядке: _____

4.2. В случае расхождения общей и фактической площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м., стороны производят перерасчет уплаченной Участником долевого строительства денежной суммы, исходя из цены 1 кв. метра, указанной в п. 4.1. настоящего Договора.

4.3. Уплата денежной суммы, рассчитанной в результате определения фактической площади Объекта долевого строительства в порядке, указанном в п. 4.2. настоящего Договора, производится Сторонами следующим образом:

4.3.1. **Участник долевого строительства** производит уплату (доплату) денежной суммы, рассчитанную как произведение цены 1 кв.м площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, на количество квадратных метров, составляющих разницу между общей (по проекту, без холодных помещений) и фактической (по результатам обмеров без холодных помещений) площадями. Уплата (доплата) денежной суммы производится **Участником долевого строительства** в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения технического паспорта на Объект долевого строительства, но не позднее подписания с **Застройщиком** акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.3.2. **Застройщик** производит уплату (возврат) денежной суммы, рассчитанную как произведение цены 1 кв.м площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, на количество квадратных метров, составляющих разницу между общей и фактической площадями. Уплата (возврат) денежной суммы производится **Застройщиком** в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения **Застройщиком** технического паспорта на Объект долевого строительства, но не позднее подписания с **Участником долевого строительства** акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.3.3. Денежная сумма, уплаченная в соответствии с п. 4.2. настоящего Договора, и доплата (возврат) денежных сумм, произведенные в соответствии с пп.пп. 4.3.1. и 4.3.2. настоящего Договора,

входят в цену настоящего Договора. Изменение цены договора на основании пп.пп. 4.3.1. и 4.3.2. настоящего договора производится без подписания дополнительного соглашения и считается измененной с момента получения стороной соответствующего уведомления.

4.4. Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации Квартиры в собственность, оплачиваются Дольщиком самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

4.5. Денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему договору, подлежат использованию застройщиком в следующих целях:

- строительство (создание) многоквартирного дома по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, город. Батайск, ул. Артемовская,142Г и иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание);

- возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;

- строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;

- возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (технологическое присоединение) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;

- иные цели, предусмотренные законом.

4.6. В случае возникновения экономии Застройщика (разницы между договорной ценой и фактическими расходами Застройщика), такие денежные средства возврату не подлежат и являются вознаграждением Застройщика.

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства в размере, указанном в п. 4.1 настоящего Договора, на расчетный счет Застройщика в размерах, в порядке и в сроки, указанные в настоящем договоре.

Участник долевого строительства имеет право произвести все платежи, указанные в настоящем договоре, досрочно и единовременно, только после регистрации настоящего договора.

5.2. Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости квартиры будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении.

Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате всей (части) стоимости квартиры признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

6. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

6.1. Качество квартиры, которая будет передана Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок на квартиру составляет 5 (пять) лет со дня, следующего за днем подписания передаточного акта. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре квартиры и подписании передаточного акта, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в 60-дневный срок с момента уведомления его Дольщиком об этих недостатках.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается в размере 3 (трех) лет со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.4. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случаях:

- проведения Участником долевого строительства любых переустройств, перепланировок или ненадлежащего ремонта;

-ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Квартиры, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования;

-предъявления претензий Участником долевого строительства о недостатках и строительных недоделках, не отраженных в передаточном акте Квартиры (кроме скрытых, для обнаружения которых необходимо специальное оборудование, условия, мероприятия).

6.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или входящих в её состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры или входящих в её 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) Квартиры возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Квартиры, правил и условий эффективного и безопасного её использования, входящих в её состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий

6.6. По окончанию строительства Квартира передается Участнику долевого строительства в следующей степени готовности:

- наружные стены – керамический кирпич;
- поэтажные перекрытия - плиты перекрытия;
- класс энергоэффективности – В;
- сейсмостойкость - 6 баллов;
- стены квартиры - газоблок и кирпич, оштукатурены;
- полы квартиры (кроме санузла)- цементно-песчаная стяжка;
- потолок квартиры - плиты перекрытия;
- оконные и дверные (балконные) блоки в квартире – металлопластиковые (стеклопакет), откосы оштукатурены;
- остекление лоджий в квартире - (стеклопакет);
- в квартире устанавливается металлическая входная дверь;
- внутриквартирные дверные проемы выполняются в соответствии с проектной документацией без установки дверных блоков;
- вода в квартире - ввод в квартиру, прибор учета, без установки сан. фаянса и ванны;
- электричество в квартире - ввод в квартиру, разводка по комнатам, прибор учета, электрофурнитура не устанавливается;
- газификация в квартире - ввод в кухню, прибор учета;
- отопление в квартире – разводка по комнатам, радиаторы, индивидуальный газовый котел с закрытой камерой сгорания;
- без мусоропровода;
- в многоквартирном жилом доме устанавливается домофон, ТВ-антенна, оптоволоконная связь.
- высота потолков: 2,7 метра (высота помещений указана с учетом стяжки пола).

6.7. Изменение общей площади квартиры после окончания строительства дома в пределах 5% не является нарушением условий Договора. Фактическая площадь квартиры будет установлена в техническом паспорте, изготовленном после сдачи Дома в эксплуатацию организацией, осуществляющей техническую инвентаризацию.

7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВЫПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

7.1. В целях обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по Договору Застройщик уплачивает обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд долевого строительства (публично-правовую компанию "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства") до регистрации настоящего договора.

7.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства либо направления в адрес Дольщика акта об односторонней передаче квартиры.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

8.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, ввода Дома в эксплуатацию, подписание акта-приема передачи Объекта долевого строительства, согласно условиям настоящего Договора, и полного расчета между Сторонами.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

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

9.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями. Претензионный порядок урегулирования спора является обязательным.

9.3. В случае не достижения согласия в ходе переговоров Стороны передают спор на разрешение в суд по месту нахождения Объекта долевого строительства.

9.4. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон. Все изменения оформляются письменно, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью Договора.

9.5. В случае, если в соответствии настоящим договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном пунктом 9.7 Договора.

9.6. В случае, если в соответствии с настоящим договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном пунктом 9.7 Договора.

9.7. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных пунктами 9.5, 9.6 Договора, застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку.

При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным пунктами 9.5, 9.6 Договора, застройщик обязан возвратить денежные средства,

уплаченные Участником долевого строительства в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

9.8. Участник долевого строительства вправе отказаться от Договора в одностороннем порядке в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

9.9. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. В случае если квартира построена Застройщиком с отступлениями от условий, указанных в ч. 1 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" обязательных требований, приведшими к ухудшению качества квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены Договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

10.3. В случае существенного нарушения требований к качеству квартиры или не устранения выявленных недостатков в установленный настоящим договором срок, Долящик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с ч. 2 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

10.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, не связанного с нарушением Участником долевого строительства своей обязанности принять Объект долевого строительства, Застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

10.5. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.6. В случае нарушения установленного в подпункте «б» пункта 3.3 Договора срока принятия Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей в последний день срока для принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, от цены Договора за каждый день просрочки и возместить Застройщику в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

11.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием

непреодолимой силы, такими как изменения в законодательных актах; постановлениях Правительства; региональных законодательных актах; изменениями порядка оформления разрешения на работу в Российской Федерации иностранных граждан, а равно работы иностранных граждан в строительной сфере; изменениями порядка использования труда иностранных граждан на территории Российской Федерации, а равно в строительной сфере; стихийными бедствиями; неблагоприятными погодными условиями; изменениями строительных норм и правил; запрета на привлечение средств дольщиков для строительства объектов недвижимости; военным положением; всеобщей либо частичной мобилизацией; изъятием техники для военных нужд. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

11.2. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия без применения штрафных санкций друг к другу.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве объекта, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

12.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех дней) извещать друг друга.

12.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.4. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

12.5. Подписывая настоящий договор, Дольщик, с целью исполнения настоящего договора, дает согласие ООО «Юг-Сервис» на обработку в документальной и/или электронной форме следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество; дата рождения; место рождения; пол; гражданство; паспортные данные, адрес места жительства, дата регистрации по месту жительства; номер телефона. Настоящее согласие действует бессрочно.

13. ПРИЛОЖЕНИЯ

13.1. Приложение №1 является неотъемлемой частью договора.

14. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

«Застройщик»

«Участник долевого строительства»

ООО «Юг-Сервис»

344090, г. Ростов-на-Дону,

пер. Машиностроительный,3В,

ОГРН 1116194000890;

ИНН 6168043005; КПП 616801001,

р/счет 40702810152090027323

в Юго-Западном Банке ПАО «Сбербанк

России» г. Ростов-на-Дону

к/сч 30101810600000000602,

БИК 046015602,

т/ф.: (86354) 5-05-50

Директор

Участник долевого строительства

_____ **Дороганов А.Ю.**

