**ДОГОВОР участия в долевом строительстве №\_\_**

 г. Ростов-на-Дону «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_201­­­\_г.

 Общество с ограниченной ответственностью «Панорама» (ООО «Панорама»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Кузьменко Александра Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства» или «Участник», действующий от своего имени, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 года , заключили настоящий договор (в дальнейшем именуемый также - «Договор») о следующем:

 Статья 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

 1.1. Под Застройщиком в настоящем Договоре понимается ООО «Панорама», имеющее на праве собственности указанный в настоящем Договоре земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с действующим законодательством, для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство.

Право Застройщика на привлечение денежных средств граждан для строительства многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у гражданина возникает право собственности на жилое помещение в строящемся многоквартирном доме, подтверждают следующие документы:

- Разрешение на строительство № 61-310-884801-2016 от «20» мая 2016г. выданное Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону.

- Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок кадастровый номер 61:44:0041201:2, Категория земель: Земли населенных пунктов – многоквартирные жилые дома, в том числе со встроенными и встроенно-пристроенными объектами общественного назначения и культурного, бытового обслуживания, Площадь: 1322 кв.м., Адрес: Ростовская область., г. Ростов-на-Дону, Кировский район, ул. Береговая, 55а, выданное Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области, дата выдачи 17.07.2015г. (Повторное, взамен свидетельства 02.08.2004 г.), о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02.08.2004г. сделана запись регистрации №61-01/44-214/2004-105.

- Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации №61-2-1-2-0012-16 от 04 марта 2016 года, выданное ООО «СевКавЭко» (Свидетельство об аккредитации № РОСС RU.0001.610201 от 02.12.2013г., Свидетельство об аккредитации № РОСС RU.0001.610534 от 11.08.2014г.)

- Публикация и (или) размещение проектной декларации в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» на сайте:grandpanorama.ru.

1.2. Под многоквартирным домом в настоящем Договоре понимается многоэтажный жилой дом «Панорама» с подземно-надземной автостоянкой, строящийся по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Береговая, 55а (этажность дома -21, общая площадь дома – 16226,30 кв.м.; материал наружных стен дома-алюминиевые витражные конструкции, блочная кладка, кирпич, навесной вентилируемый фасад; материал междуэтажных перекрытий дома-монолитные железобетонные; класс энергоэффективности дома – В (высокий); сейсмостойкость дома – 6 баллов).

1.3. Определение объекта долевого строительства:

1.3.1. Под Объектом (или, что равнозначно, Квартирой) в настоящем Договоре понимается входящее в состав Многоквартирного дома жилое помещение со следующими основными идентификационными характеристиками, согласно проектной документации:

**а) Этаж -\_\_;**

**б) Квартира - №\_\_**

**в) Проектная площадь Квартиры – \_\_\_\_ кв. м.**

**г) Количество комнат – \_\_. Площади комнат: \_\_\_\_\_\_\_\_**

**д) Площадь помещений вспомогательного использования: \_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

Стороны договорились, что для целей определения цены настоящего договора проектная площадь Квартиры определяется как сумма площадей всех жилых, вспомогательных и иных помещений Объекта, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, в том числе площади балкона (ов) (террасы) с коэффициентом 0,3

**Проектная площадь Квартиры** – сумма общей площади Квартиры и площади балкона (террасы) с коэффициентом 0,3.

1.3.2 Указанная в пункте 1.3.1. проектная площадь Квартиры является предварительной. Окончательная площадь Квартиры будет уточнена при осуществлении первичного государственного технического учета Многоквартирного дома и Квартиры.

1.3.3. У Участника, при возникновении права собственности на Квартиру, одновременно возникает доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру. Государственная регистрация возникновения права собственности на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ней права общей долевой собственности на общее имущество Многоквартирного дома.

Состав общего имущества Многоквартирного дома и размер доли Участника в праве общей долевой собственности на общее имущество Многоквартирного дома уточняется в соответствии с законодательством Российской Федерации на момент ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

1.3.4. План расположения Квартиры №\_\_\_ на этаже указан в Приложении №1 к настоящему Договору, которое являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

Техническое описание Квартиры на момент передачи Участнику содержится в Приложении №2 к настоящему Договору, которое являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. Под участником долевого строительства (или, что равнозначно – Участником) в настоящем Договоре понимается физическое лицо или юридическое лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора. В случае смерти физического лица — Участника его права и обязанности по настоящему Договору переходят к наследнику или наследникам на основании свидетельства о праве на наследство.

1.5. Под проектной декларацией в настоящем Договоре понимается информация о Застройщике и информация о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранится у Застройщика.

1.6. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и Федеральным законом от 21.07.1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Статья 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ИНЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ.

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Многоквартирного дома передать Объект Участнику, а Участник обязуется, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором, уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

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

2.3. Срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома (срок завершения строительства (создания) Многоквартирного дома): **до 20.04.2018 года.**

Срок передачи Застройщиком Объекта Участнику долевого строительства: **до 20.06.2018 года.** Застройщик вправе досрочно исполнить свое обязательство по передаче Объекта Участнику долевого строительства.

2.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику по акту приема-передачи несет Застройщик.

2.5. Цена Договора, срок и порядок ее уплаты устанавливаются статьей 3 настоящего Договора.

Статья 3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора — размер денежных средств, подлежащих уплате Участником Застройщику для строительства (создания) Объекта.

Цена Договора составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек**, при этом цена одного квадратного метра проектной площади Квартиры составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

3.2. Цена Договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и денежные средства на оплату услуг застройщика в размере 3 (три) процента от Цены Договора, при этом:

- возмещение затрат на строительство (создание) Объекта составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. 00 копеек

 - оплата услуг Застройщика составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. 00 копеек.

3.3. В соответствии со статьей 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", Застройщик обязуется использовать денежные средства, полученные от Участника на возмещение затрат на строительство Объекта только для строительства (создания) многоквартирного дома.

3.4. Сумма фактических затрат на создание объекта долевого строительства рассчитывается пропорционально доле общей площади объектов долевого строительства, подлежащих передаче Участнику в соответствии с настоящим Договором, в общей площади объектов долевого строительства во всем Здании согласно проектной документации.

Если денежных средств, уплачиваемых Участником единовременно в возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства, недостаточно для покрытия фактических затрат на строительство Объекта долевого строительства, передаваемого Участнику по настоящему договору, то Застройщик вправе по своему усмотрению компенсировать их недостаток за счет избытка средств иных участников долевого строительства, также уплаченных в возмещение затрат на строительство передаваемых им соответствующих объектов долевого строительства в том же Здании, либо компенсировать такой недостаток за свой счет.

Если сумма денежных средств, уплачиваемых Участником в возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства, превышает фактические затраты на строительство Объекта долевого строительства, передаваемого Участнику по настоящему договору, то Застройщик вправе направить избыток таких денежных средств на возмещение затрат на строительство других объектов долевого строительства в том же Здании (объекте недвижимости), и подлежащих передаче другим участникам долевого строительства.

3.5. Цена Договора не подлежит пересмотру, за исключением следующих случаев:

3.5.1. По дополнительному соглашению об изменении цены Договора, подписываемому Сторонами.

3.5.2. Цена настоящего договора является окончательной и может быть изменена только в случае расхождения величины проектной площади Объекта, приведённой в п. 1.3.1. настоящего Договор и величины фактической площади Объекта на 1 (один) кв.м. и более.

3.5.3. Если площадь Квартиры, указанная в техническом паспорте, выданном при осуществлении первичного государственного технического учета многоквартирных домов, пересчитанная в соответствии с п. 1.3.1 настоящего Договора, окажется больше на 1 (один) и более кв.м. площади Квартиры, указанной в п.1.3.1. настоящего Договора, то цена Договора увеличивается на стоимость квадратных метров, составляющих разницу между такой окончательной площадью Квартиры и площадью Квартиры, указанной в пункте п.1.3.1. настоящего Договора (далее – Излишки площади).

При этом в случае, если в техническом паспорте, выданном при осуществлении первичного государственного технического учета многоквартирных домов, площадь балконов и/или лоджий будет указана с каким-либо коэффициентом по отношению к иным помещениям Квартиры, для целей настоящего подпункта площадь балконов и/или лоджий принимается без учета такого коэффициента.

Участник в этом случае обязан оплатить Застройщику излишки площади Квартиры исходя из цены за 1 (один) кв.м., определенной в п.3.1 настоящего договора.

Оплата производится Участником в течение 10 (Десять) рабочих дней с момента получения Участником соответствующего уведомления Застройщика и счета на оплату путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

В указанном случае Цена считается измененной по соглашению Сторон без составления дополнительного соглашения к настоящему Договору в момент получения Участником соответствующего уведомления Застройщика и счета на оплату.

3.5.4. Если площадь Квартиры, указанная в техническом паспорте, выданном при осуществлении первичного государственного технического учета многоквартирных домов, пересчитанная в соответствии с п. 1.3.1 настоящего Договора, окажется меньше на 1 (один) кв.м. и более площади Квартиры, указанной в п. 1.3.1. настоящего Договора, то Цена уменьшается на стоимость квадратных метров, составляющих разницу между площадью Квартиры, указанной в пункте п.1.3.1. настоящего Договора, и такой окончательной площадью Квартиры.

При этом в случае, если в техническом паспорте, выданном при осуществлении первичного государственного технического учета многоквартирных домов, площадь балконов и/или лоджий будет указана с каким-либо коэффициентом по отношению к иным помещениям Квартиры, для целей настоящего подпункта площадь балконов и/или лоджий принимается без учета такого коэффициента.

Застройщик обязан вернуть Участнику ранее уплаченные им денежные средства излишне оплаченной общей площади Квартиры исходя из цены за 1 (Один) кв.м., определенной в п. 3.1 настоящего договора в течение 10 (Десять) рабочих дней с момента получения Сторонами данных об окончательной площади Квартиры.

В указанном случае Цена считается измененной по соглашению Сторон без составления дополнительного соглашения к настоящему Договору в момент получения Сторонами данных об окончательной площади Квартиры.

3.5.5. Внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства. В этом случае цена Договора пересматривается аналогично правилам, установленным подпунктами 3.5.3., 3.5.4. настоящего Договора.

3.5.6. Уведомление заинтересованной Стороны об изменении цены Договора может быть подано не позднее 60 (шестьдесят) календарных дней со дня (даты) ввода Здания в эксплуатацию и получения данных обмера уполномоченного органа технической инвентаризации.

Применительно к условиям данного пункта настоящего договора, днем (датой) получения уведомления является день (дата) передачи уведомления Стороне лично, либо её законному представителю.

3.5.7. При нарушении участником условий, предусмотренных п. 3.5.3 настоящего договора, Застройщик в одностороннем порядке может отказаться от исполнения договора, при этом Участнику возвращаются денежные средства в порядке п.5 ст. 9 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».

3.6. В случае проведения силами Участника перепланировок, возведения дополнительных стен, обшивки стен дополнительными тепло- и шумоизоляционными материалами, ведущих к уменьшению площади объекта против указанной в п. 1.3.1. Договора, независимо от результатов обмера органов технической инвентаризации, возврат денежных средств Участнику не осуществляется.

3.7. Уплата цены Договора производится путем внесения платежей на расчетный счет Застройщика в сроки, предусмотренные Графиком оплаты взносов долевого участия в соответствии с Приложением № 3 к настоящему Договору, которое являются неотъемлемой частью настоящего договора. Днём исполнения платежа признаётся день поступления денежных средств на расчётный счет Застройщика.

3.8. В случае возложения Участником обязательства по уплате цены Договора полностью или в части на третье лицо, Участник обязан до осуществления платежа письменно уведомить Застройщика о таком возложении, с указанием в нем лица, которое осуществит за него платеж, величины платежа и предполагаемого срока платежа.

При отсутствии такого уведомления Застройщик вправе не зачесть полученные от третьего лица денежные средства в счет погашения обязательства Участника по оплате цены Договора.

3.9. Оплату государственной пошлины для государственной регистрации настоящего договора Стороны производят в равных долях. Действия, необходимые для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект, в том числе оплата государственной пошлины, производится за счет Участника долевого строительства.

Статья 4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик по настоящему Договору:

4.1.1. Обязуется обеспечить со своей стороны своевременную подачу заявления о государственной регистрации настоящего договора и своевременно оплатить соответствующие расходы по государственной регистрации настоящего договора в соответствие п.3.9. настоящего договора.

4.1.2. Обязуется осуществить строительство Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с проектной документацией в установленные сроки, используя денежные средства, уплаченные Участником, а именно:

 - выполнить функции Застройщика по организации и проведению комплекса мероприятий по правовому, техническому, организационному и финансовому обеспечению проектирования и строительства (создания) Многоквартирного дома.

 - заключить необходимые для строительства (создания) Многоквартирного дома договоры;

 - контролировать исполнение обязательств всеми участниками строительства, в том числе и обязательств по завершению строительства Многоквартирного дома в установленный срок;

 - контролировать целевое использование уплаченных Участником денежных средств;

 - обеспечить получение Участником Объекта долевого строительства (Квартиры).

4.1.3. Обязуется получить в установленном порядке разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами.

4.1.4. Обязуется в течение 20 (Двадцать) рабочих дней с момента получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, но не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока передачи Застройщиком Объекта Участнику долевого строительства направить Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных настоящим Договором.

Сообщение направляется Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу, а именно: по почтовому адресу, указанному в статье 11 настоящего Договора, или вручается Участнику лично под расписку.

4.1.5. Обязуется передать Участнику Квартиру, качество которой должно соответствовать проектной документации и техническому описанию, содержащемуся в Приложении №2 к настоящему Договору, в течение шестидесяти дней с момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, при условии выполнения Участником следующих обязательств:

 - полной оплаты цены Договора в порядке и сроки, установленные настоящим договором;

 - полной оплаты пеней и штрафа, установленных в п.6.2, п. 6.3. настоящего договора;

 - полной оплаты сумм, рассчитанных в соответствии с требованиями п. 3.5.3 настоящего договора.

Обязательство по передаче Участнику Объекта может быть исполнено Застройщиком досрочно.

4.1.6. Обязуется осуществить возврат денежных средств в случае, сроки и порядке, установленные в п. 3.5.4 настоящего договора.

4.1.7. Гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Квартира свободна от текущих имущественных обязательств и у Застройщика не возникло и в дальнейшем не возникнет обязательств перед третьими лицами, связанных с Квартирой.

4.1.8. Не позднее 10 (Десять) рабочих дней после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передает нотариально удостоверенную копию такого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в целях последующей государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру.

4.1.9. По требованию Участника обязуется представить для ознакомления: разрешение на строительство Здания; технико-экономическое обоснование проекта строительства Здания; заключение государственной экспертизы проектной документации; проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения; документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок, а так же Учредительные документы Застройщика.

4.1.10. В случае, если Объект не может быть передан в срок, указанный в Договоре, Застройщик не позднее чем за один месяц до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего договора.

4.1.11. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта.

4.2. Участник по настоящему Договору:

4.2.1. Обязуется оплатить в порядке, установленном настоящим Договором, цену Договора и, при наличии разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, принять Квартиру по акту приема-передачи.

4.2.2. Обязуется обеспечить со своей стороны своевременную оплату государственной пошлины и подачу заявления о государственной регистрации настоящего договора, в соответствие с п.3.9. настоящего договора.

4.2.3. Обязуется осуществить доплату в случае, сроки и порядке, установленные в пункте 3.5.3. настоящего Договора.

4.2.4. Участник принимает на себя обязательство в течение семи рабочих дней с момента получения сообщения от Застройщика о вводе Многоквартирного дома в эксплуатацию и готовности Квартиры к передаче, при условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, прибыть лично, либо в лице своего законного представителя, для принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи объекта долевого строительства

Если Участник в оговоренный настоящим Договором срок не прибыл для приемки Квартиры или иным образом уклоняется от подписания передаточного акта, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры с указанием на эти обстоятельства. При составлении одностороннего акта о передаче Квартиры обязательство Застройщика передать Квартиру Участнику считается исполненным надлежащим образом. С момента составления Застройщиком одностороннего акта, ответственность за содержание и охрану Квартиры, а также риск случайной гибели или повреждения Квартиры возлагается на Участника. Положения настоящего абзаца применяются, если Застройщик способом, указанным в Федеральном законе от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», уведомил Участника о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче, и у него имеются предусмотренные данным Законом доказательства такого уведомления.

4.2.5. Участник долевого строительства обязуется подписать договор с Управляющей компанией или вступить в члены ТСЖ, образованного для совместного управления и обеспечения эксплуатации Здания, в течение 15-ти (пятнадцати) календарных дней со дня получения соответствующего уведомления от такой организации.

4.2.6. С целью обеспечения бесперебойного газоснабжения, энергоснабжения и водоснабжения Здания с момента ввода его в эксплуатацию и до момента заключения соответствующих договоров с Управляющей компанией или ТСЖ, Стороны договорились, что Застройщик не расторгает договоры с ресурсоснабжающими организациями до указанного момента.

Участник полностью возмещает Застройщику все понесенные в связи с этим расходы на обеспечение Здания газоснабжением, электроэнергией и водой по тарифам, установленным для промышленных потребителей, в соответствии с договорами Застройщика на период строительства с ресурсоснабжающими организациями, а также иные эксплуатационные расходы Застройщика по содержанию Объекта со дня (даты) ввода Здания в эксплуатации до момента заключения соответствующих договоров с Управляющей компанией или ТСЖ, в размере, пропорциональном доле общей площади его объекта строительства в общей площади всех объектов строительства в многоквартирном доме.

Участник в течение 10 дней с момента получения уведомления и счета на оплату производит компенсацию расходов Застройщику на его расчетный счет, либо, при наличии соответствующего решения Участников, платежи могут осуществляться посредством созданной Управляющей компании или ТСЖ

4.2.7. Участник принимает на себя обязательство до подписания Акта приёма-передачи Объекта не проводить в Объекте работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.), а также не осуществлять переустройство или перепланировку без письменного разрешения Застройщика.

Участник принимает на себя обязательство не проводить в Объекте и в самом Здании работы, которые затрагивают фасад Здания и его элементы (в том числе любое остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада дома), без письменного разрешения Застройщика.

4.2.8. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме после подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры, с момента уплаты Застройщику всех денежных средств, указанных в Договоре в соответствие с п.3.1, п.3.5.3, п. 4.2.6 и статьей 6 настоящего договора.

4.2.9. Участник долевого строительства обязан в течение 10 (десять) рабочих дней с момента подписания акта приема-передачи объекта подать в регистрирующий орган заявление о государственной регистрации права собственности на объект. Право собственности на Объект возникает у Участника с момента регистрации этого права в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Согласно п. 5 ст. 16 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» государственная регистрация возникновения права собственности на объекты долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Статья 5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

5.1. Застройщик обязуется осуществлять строительство Здания в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства, обеспечить ввод Здания в эксплуатацию и получение Участником долевого строительства в собственность Объекта, отвечающего характеристикам (степени строительной готовности), указанным в Приложении № 2, к настоящему Договору.

5.2. В случае, если Квартира построена Застройщиком с отступлением от условий настоящего Договора и требований технических регламентов, проектной документации и иных обязательных требований, приведшим к ухудшению ее качества, или с иными недостатками, которые делают Квартиру непригодной для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

2) соразмерного уменьшения цены Договора;

3) возмещения расходов Участника на устранение недостатков.

5.3. В случае выявления существенного нарушения требований к качеству Объекта или не устранения выявленных недостатков в разумный срок, Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, а Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей не день исполнения обязательств по возврату денежных средств, в случае, если Участник – юридическое лицо или одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей не день исполнения обязательств по возврату денежных средств, в случае, если Участник – физическое лицо. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником денежных средств в счет цены Договора до дня возврата денежной суммы Застройщиком Участнику.

5.4. Гарантийный срок на Объект за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в его состав составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта Участнику. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта составляет 3 (Три) года и исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи Квартиры или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.5. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

5.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта, либо вследствие ненадлежащего ремонта Объекта или его частей, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

Статья 6. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или исполнившая свои обязательства ненадлежащим образом, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ и/или настоящим Договором неустойку (пеню) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежей, предусмотренных настоящим Договором, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый календарный день просрочки.

Нарушение Участником 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 настоящего Договора в порядке, предусмотренном п. 6.2.1. настоящего Договора.

6.2.1. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, предусмотренных п.6.2. настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику в порядке, предусмотренном абз.2-3 п.4.1.4. настоящего Договора, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником такого требования Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора путем направления Участнику уведомления о расторжении настоящего Договора.

6.2.2. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 6.2. настоящего Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником по настоящему Договору в счет цены Договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник не обратится к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником по настоящему Договору 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.

6.2.3. При возврате Застройщиком денежных средств в случае его одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора зачет требований по уплате Участником пени, предусмотренной настоящим Договором, не допускается.

6.3. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п.4.2.7. настоящего договора, Участник оплачивает Застройщику стоимость проведённых последним восстановительных работ и уплачивает штраф в размере 50% (пятидесяти процентов) от стоимости этих работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования Застройщика. При этом согласие Участника на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

6.4. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п.4.2.9. настоящего договора, Участник обязан в досудебном порядке возместить Застройщику стоимость понесённых расходов по уплате налога на земельный участок кадастровый номер 61:44:0041201:2, Площадью 1322 кв.м., расположенный по адресу: Ростовская область., г. Ростов-на-Дону, Кировский район, ул. Береговая, 55а,, пропорционально занимаемой площади объекта, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования Застройщика.

За неисполнение данного требования Участник уплачивает Застройщику пени в размере 0,1 % от суммы уплаченного земельного налога за каждый день просрочки.

6.5. В случае нарушения Участником обязательств и сроков, предусмотренных п. 4.2.6. настоящего договора, Участник обязан в досудебном порядке уплатить Застройщику пени в размере 0,1 % от неоплаченной суммы за каждый день просрочки.

6.6. В случае нарушения Застройщиком предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику Квартиры Застройщик уплачивает Участнику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей не день исполнения обязательств по возврату денежных средств, в случае, если Участник – юридическое лицо или одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей не день исполнения обязательств по возврату денежных средств, в случае, если Участник – физическое лицо.

6.7. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

1) неисполнения Застройщиком обязательств по передаче Участнику Квартиры в срок, превышающий установленный Договором срок передачи Квартиры более чем на два месяца;

2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных ст.5. настоящего Договора;

3) в иных установленных федеральным законом или настоящим Договором случаях.

6.8. По требованию Участника настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства Многоквартирного дома, в состав которого входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок объект долевого строительства не будет передан Участнику;

2) существенного изменения проектной документации строящегося Многоквартирного дома, в состав которых входит Объект, в том числе существенного изменения размера Объекта, указанного в п. 1.3.1 настоящего Договора;

3) в иных установленных федеральным законом или настоящим Договором случаях.

6.9. Застройщик в случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 6.8. настоящего Договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора обязан возвратить Участнику денежные средства, уплаченные им по настоящему Договору в счет цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей не день исполнения обязательств по возврату денежных средств, в случае, если Участник – юридическое лицо или одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей не день исполнения обязательств по возврату денежных средств, в случае, если Участник – физическое лицо.

Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником денежных средств по настоящему Договору до дня их возврата Застройщиком Участнику.

Если в течение соответствующего установленного срока Участник не обратится к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником по настоящему Договору в счет цены Договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем Застройщик обязан сообщить Участнику.

6.10. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

6.11. Сторона, нарушившая свои обязательства по Договору, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

Статья 7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

7.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, при конкретных условиях конкретного периода времени.

7.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего договора отнесли следующее: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

При этом срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали указанные обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

7.3. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

7.4. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 дней со дня прекращения таких обстоятельств в письменной форме известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора.

7.5. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

Статья 8. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав и вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств.

8.2. Односторонний отказ от исполнения настоящего договора, а также его изменение или расторжение осуществляется по основаниям и в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации. При этом все изменения Договора оформляются путем подписания Сторонами дополнительного соглашения в виде одного документа, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

8.3. Все дополнения, изменения, согласования и договорённости Сторон, вытекающие из условий настоящего договора или в связи с ним, определяются в оформленных письменно и подписанных надлежаще уполномоченными представителями Сторон дополнительных соглашениях к настоящему договору, являющихся неотъемлемой его частью. Письменное предложение по внесению изменений и дополнений в настоящий договор рассматривается Стороной – получателем в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения такого предложения от другой Стороны.

Все изменения и соглашения к настоящему договору вступают в силу с момента государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Изменение настоящего договора в одностороннем порядке не допускается, кроме случаев, прямо предусмотренных законодательством РФ либо настоящим договором.

8.4. Все исправления по тексту настоящего договора имеют юридическую силу только при взаимном их удостоверении надлежаще уполномоченными представителями Сторон в каждом отдельном случае.

8.5. Стороны согласились с тем, что понятия и сокращения, смысл и значение которых определены настоящим договором или дополнительным соглашением либо приложением к нему, могут быть использованы в тексте документа, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, или иного документа (письма, уведомления и т.д.), возникающего в процессе исполнения Сторонами условий настоящего договора, в том же смысле и значении, в каком они использованы в тексте настоящего договора или дополнительного соглашения либо приложения к нему, без определения их смысла и значения непосредственно в указанных документах.

8.6. Прекращение настоящего Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и настоящим Договором.

Статья 9. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

9.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленные для строительства (создания) Объекта:

 - право собственности на земельный участок кадастровый номер 61:44:0041201:2, Категория земель: Земли населенных пунктов – многоквартирные жилые дома, в том числе со встроенными и встроенно-пристроенными объектами общественного назначения и культурного, бытового обслуживания, Площадь: 1322 кв.м., Адрес: Ростовская область., г. Ростов-на-Дону, Кировский район, ул. Береговая, 55а, выданное Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области, дата выдачи 17.07.2015г. (Повторное, взамен свидетельства 02.08.2004 г.), о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02.08.2004г. сделана запись регистрации №61-01/44-214/2004-105.

 - объект незавершенного строительства, а именно: строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом.

Способом обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по договору является страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства участнику долевого строительства по договору. Полис (договор) страхования вступает в силу с момента регистрации настоящего Договора и действует до срока передачи Объекта участнику долевого строительства.

9.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.

9.3. С даты получения застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома до даты передачи Объекта (Квартиры) в порядке, установленном настоящим Договором, Объект (Квартира) считается находящимся в залоге у Участников долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав Многоквартирного дома и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения застройщиком указанного разрешения.

9.4. Залог имущества обеспечивается исполнением следующих обязательств Застройщика по Договору:

 1) возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных настоящим Договором и Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

 2) уплата Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Участнику долевого строительства Объекта, и иных денежных средств, причитающихся ему в соответствии с настоящим Договором и федеральными законами.

9.5. С момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта право залога, возникшее на основании настоящего Договора, не распространяется на Объект.

9.6. Взыскание на предмет залога может быть обращено не ранее чем через шесть месяцев после:

 1) наступления предусмотренного настоящим Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства;

 2) прекращения или приостановления строительства (создания) Многоквартирного дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект не будет передан Участнику долевого строительства.

Статья 10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Споры, возникшие между Сторонами, решаются Сторонами путем переговоров. При не достижении согласия спор передается на разрешение в суд согласно законодательству РФ по месту нахождения Застройщика.

10.2. Убытки, образовавшиеся в результате проведения Застройщиком комплекса мероприятий по правовому, техническому, организационному и финансовому обеспечению строительства (создания) Многоквартирного дома, несет Застройщик, в том числе и путем завершения строительства Здания за счет собственных средств.

Если по завершению строительства (сдачи Здания в эксплуатацию) выявляется избыток между средствами, переданными в возмещение затрат на строительство и фактическими затратами на строительство, то указанная разница считается экономией Застройщика (внереализационным доходом).

10.3. Уступка Участником долевого строительства своих прав по настоящему Договору другому лицу возможна после государственной регистрации настоящего Договора, только с предварительного письменного согласия Застройщика и только в форме соглашения о перемене лица в обязательстве (т.е. совершения одновременной уступки права требования и перевода долга).

10.4. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет недействительность настоящего Договора и других его положений, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации.

10.5. Настоящим Участник дает согласие на обработку и использование Застройщиком своих персональных данных, предоставленных Застройщику при подписании настоящего Договора, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных" в целях информирования Участника об изменениях настоящего Договора, в целях исполнения настоящего Договора, а также в целях возможного предоставления персональных данных в компетентные государственные органы в случаях, предусмотренных действующим законодательством. Согласие на обработку и использовании персональных данных Участника продлевается сроком на 1 год с момента прекращения действия настоящего Договора и может быть отозвано за 30 рабочих дней до отзыва в письменной форме нарочным с проставлением отметки Застройщика о его получении, либо заказным письмом с уведомлением о вручении, либо телеграммой.

Обработка персональных данных распространяется на следующую информацию: (фамилию, имя, отчество, дата и место рождения, адрес, номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе)- (далее – персональные данные).

Настоящим Участник дает Застройщику свое согласие на осуществление следующих действий в отношении персональных данных: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание. Обработка персональных данных будет осуществляться Застройщиком с применением следующих основных способов (но не ограничиваясь ими:) хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней.

10.6. Участник при подписании настоящего Договора ознакомлен с документами, указанными в п.1.1. настоящего Договора.

10.7. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также о хозяйственной деятельности Сторон будет считаться конфиденциальной т.е. не подлежит разглашению.

Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

10.8. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга обо всех изменениях почтовых и платежных реквизитов. Юридические и фактические действия (в том числе почтовые отправления), совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем договоре, до поступления уведомления об их изменениях, считаются исполненными надлежащим образом.

10.9. Все уведомления, извещения направляются Сторонами почтовой корреспонденцией и считаются доставленными в случаях, если:

- почтовая корреспонденция вручена Стороне по адресу, указанному в настоящем Договоре, в этом случае днем получения уведомления является зафиксированная организацией почтовой связи дата вручения;

- несмотря на почтовое извещение Сторона не явилась за получением почтовой корреспонденции, что зафиксировано организацией почтовой связи;

- Сторона отказалась от получения почтовой корреспонденции и этот отказ зафиксирован организацией почтовой связи, в этом случае днем получения уведомления является зафиксированная организаций почтовой связи дата отказа в получении корреспонденции;

10.10. Заключая настоящий Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

 - Застройщик является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации;

- Стороны имеют все полномочия заключить настоящий Договор и выполнить взятые на себя обязательства по настоящему Договору;

- Должностные лица Сторон, подписывающие настоящий Договор и все документы, относящиеся к настоящему Договору, имеют на это все необходимые полномочия;

 - Вся информация, представленная Сторонами друг другу в связи с настоящим Договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и никто не скрыл обстоятельств, которые при обнаружении могли бы негативно повлиять на возможность исполнении Сторонами обязательств по настоящему Договору;

- Все документы, касающиеся настоящего Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для сторон;

- Отсутствуют основания и, как следствие, вероятность, возбуждения в отношении Сторон в настоящее время или в обозримом будущем процедуры банкротства, реорганизации или ликвидации;

- Обязательства, принятые Сторонами на себя в настоящем Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть истребовано в принудительном порядке.

10.11. Во всем, что не урегулировано настоящим договором, стороны руководствуются законодательством РФ.

10.12. Договор заключен в г. Ростов-на-Дону, на русском языке, составлен в трех подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны и один в регистрирующий орган. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

Приложения к Договору

Приложение №1 – План расположения Квартиры №\_\_\_ на \_\_\_ этаже.

Приложение №2 – Техническое описание Квартиры.

Приложение №3 – График оплаты взносов долевого участия

Статья 11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**ООО «Панорама»,Адрес: 344038, Ростов-на-Дону, ул. Нансена, 109ОГРН 1026103715670ИНН 6163000128КПП 616501001Расчетный счет: 40702810207000001158Банк: Ростовский РФ АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»к/с: 30101810800000000211БИК: 046015211 | **Участник долевого строительства:** |
| Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.А. КузьменкоМ.П. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  |

**Приложение № 1**

**к договору участия в долевом строительстве №\_\_\_**

**от "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 года**

ПЛАН РАСПОЛОЖЕНИЯ КВАРТИРЫ №\_\_\_

Этаж \_\_\_\_

ГРАФИЧЕСКОЕ ИЗОБРАЖЕНИЕ ЭТАЖА С ОБОЗНАЧЕННОЙ

 ПРИОБРЕТАЕМОЙ КВАРТИРОЙ

|  |  |
| --- | --- |
| Застройщик:ООО «Панорама» | Участник долевого строительства: |
| Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.А. КузьменкоМ.П. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   |

**Приложение №2**

**к договору участия в долевом строительстве №\_\_\_**

**от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ года**

 **Техническое описание Квартиры**

(Степень готовности Квартиры на момент передачи Участнику)

1. Застройщик передает Объект Участнику долевого строительства без чистовой отделки и без возведения межкомнатных перегородок в следующей степени строительной готовности (работы, выполняемые Застройщиком внутри Объекта):

- устройство перегородок, гидроизоляции, стяжки в санузлах и ванных комнатах;

- установка металлопластиковых окон, без подоконной доски;

- установка высококачественной металлической входной двери;

1.1. Система отопления:

выполняется горизонтальная двутрубная разводка отопления по квартире с установкой биметаллических радиаторов с термостатическими клапанами для регулирования температурного режима с установкой прибора учета тепловой энергии; источник теплоснабжения автономная крышная котельная.

1.2. Холодное и горячее водоснабжение:

 выполняется монтаж стояков с установкой запорной арматуры, без разводки труб по квартире, приборы учета установлены в специально оборудованных зонах в местах общего пользования поэтажно.

1.3. Канализация:

стояки канализации выполняются с установкой необходимой сантехнической арматуры с поэтажными заглушками без выполнения трубных разводок для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек).

1.4. Электроснабжение:

выполняется ввод электрокабеля от поэтажного щитка (с размещением в нем электросчетчика) в квартиру с установкой квартирных щитков и вводных автоматических устройтв, без разводки внутри квартиры.

1.5. Кондиционирование:

установлена индивидуальная минимультизональная система кондиционирования, наружный блок расположен на спец.площадке, трубопровод введен в квартиру.

1.6. Вентиляция:

общеобменная вентиляция, вытяжка через вентиляционные каналы, расположенные в санузлах, ванных комнатах и кухне, приток – естественный.

1.7. Слаботочные системы:

цифровые слаботочные системы (телефонизация, радиофикация, телевидение) выполняются от поэтажных щитов и введены каналами в квартиру.

1.8. Пожарная система:

пожарная система выполняется в объеме проекта, установлены тепловые пожарные и автономные дымовые извещатели.

1.9. Приборы учета:

установка всех индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов (холодное и горячее водоснабжения, тепловая энергия, электроэнергия) в специально оборудованных зонах на этажах с цифровым выходом для дистанционного снятия показаний.

2. Участник выполняет за счет собственных сил и средств работы по доведению Объекта до полной готовности, в том числе следующие виды работ:

* все отделочные работы, за исключением работ указанных в ст. 1;
* устройство внутриквартирных перегородок;
* установку внутриквартирных дверей и подоконных досок;
* внутриквартирную разводку водоснабжения, канализации с установкой сантехприборов (унитаза, раковин, ванны, моек, смесителей и т.д.);
* электрическую разводку по помещениям внутри Объекта;
* устройство полов;

-обшивка канализационных стояков из несгорающих материалов;

 - разводка систем кондиционирования по помещениям внутри Объекта

|  |  |
| --- | --- |
| Застройщик:ООО «Панорама», | Участник долевого строительства: |
| Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.А. КузьменкоМ.П. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   |

**Приложение № 3**

**к договору участия в долевом строительстве №\_\_**

**от "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 года**

**График оплаты взносов долевого участия**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Дата платежа | Сумма платежа, руб. РФ |
| 1. |  |  |
| 2. |  |  |
| 3. |  |   |
|   | Итого: |  |

В назначении платежа Участник указывает:

«Оплата по договору участия в долевом строительстве № \_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2016г. в многоквартирном жилом доме. НДС не облагается.

Подписи сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| Застройщик:ООО «Панорама», | Участник долевого строительства: |
| Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.А. КузьменкоМ.П. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  |