

# ДОГОВОР № \_\_\_\_\_

участия в долевом строительстве

г.Ростов-на-Дону

\_\_\_\_\_2018г

**Акционерное общество «ЮИТ ДОН»**, зарегистрированное Инспекцией Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г. Ростова-на-Дону 18 июня 2007 года за основным государственным регистрационным номером 1076164008623 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 №011087677), расположенное по адресу: 344019, Ростовская обл, г. Ростов-на-Дону ул. Закруткина, дом № 61, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Сулаковой Виктории Александровны, действующего (ей) на основании доверенности 61AA5449628 от 13 ноября 2017 г., удостоверенной Ароян Викторией Суреновной, нотариусом Ростовского-на-Дону нотариального округа, 13.11.2017 г., зарегистрирована в реестре за № 1-6410 с одной стороны, и участник долевого строительства \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Дольщик» в дальнейшем «Дольщик» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны» и по отдельности «Сторона», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

## 1. Предмет Договора

1.1 Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоэтажный жилой комплекс (две жилых секции) со встроенными офисными помещениями, встроенно-пристроенным фитнес центром и многоуровневой автостоянкой (назначение дома - жилой со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями; этажность дома 1-9-21; общая площадь дома 23978,56 кв.м.; материал наружных стен дома – трёхслойные: наружный слой – навесная фасадная системы с воздушным зазором; средний тепло- и звукоизоляционный слой – утеплитель, t = 50 мм; внутренний слой - газобетонные блоки автоклавного твердения, t = 200 мм; материал междуэтажных перекрытий дома - из монолитного железобетона; класс энергоэффективности дома В+ ; сейсмостойкость дома - сейсмичность площадки составляет по карте В — 6 баллов; категория грунтов по сейсмическим свойствам- III), расположенный по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Кировский район, ул. **Береговая, 61/1б** (далее-Объект), и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, в срок установленный Договором, передать Дольщику в собственность следующее жилое помещение в Объекте: **-комнатная квартира** расположенная на -м этаже Корпуса « » имеющая № , с характеристиками, указанными в п.1.2. Договора (далее – Квартира), а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях Договора и принять указанную Квартиру по передаточному акту (далее - Передаточный акт).

1.2. Основные характеристики Квартиры в соответствии с проектной документацией:

1.2.1. Общая площадь, включая площадь помещений вспомогательного использования (за исключением площадей балкона и/ или лоджии): **м2**

1.2.2. Площадь лоджии (балкона) составляет: **м2**

1.2.3. Площадь каждой комнаты: Комната - **м2.**

1.2.4. Площади каждого из помещений вспомогательного использования (кухня, санузел, коридор, кладовка и пр.): Кухня- **м2**; Санузел- **м2**; Санузел- **м2**; Холл- **м2**; Коридор- **м2.**

1.3. По соглашению Сторон Квартира передается Дольщику с упрощенным вариантом отделки (стройвариант).

1.3.1. Квартира передается Дольщику со следующей внутренней отделкой:

- входная дверь (ГОСТ 6629-88);
- электрический ввод в квартиру с установкой индивидуального электрического счётчика \в этажном щите\ розетка для подключения эл. плиты;
- система водяного отопления из полиэтиленовых труб и биметаллических радиаторов с установкой индивидуальных приборов учёта тепловой энергии в МОП;
- радиоточка;
- система естественной вентиляции без установки вентиляционных решёток;
- стояки канализации без внутриквартирной разводки;
- стояки холодного и горячего водоснабжения с установкой индивидуальных приборов учёта;
- металлопластиковые окна;
- система пожарной сигнализации;
- внутриквартирная система пожаротушения (для подключения противопожарного комплекта «Роса»);
- точка подключения к телевизионной сети \ в этажном щите \
- обеспечивается возможность подключения к городской телефонной сети по заявке в Ростелеком;
- гидроизоляция пола ванных помещений и санузлов;
- крепление для наружного блока сплит-системы;
- отверстие в наружной стене для возможности установки клапана инфильтрации воздуха.

1.3.2. Дольщик своими силами и за счет собственных средств выполняет все остальные работы по внутренней отделке Квартиры, в том числе:

- внутриквартирная электроразводка
- штукатурка стен и перегородок, отделка потолков;
- устройство внутренних откосов на окнах;
- устройство конструкции пола в квартирах;
- установку внутриквартирных дверных блоков;
- приобретение и установка вентиляционных решёток
- установку внутриквартирных трубопроводов холодной, горячей воды и водоотведения;
- установку санитарно-технического оборудования (мойки, унитаза, ванна, умывальник смесители, полотенцесушитель и т.д.);
- прокладка слаботочных сетей связи от точки подключения (предоставляется ПАО «Ростелеком»)
- монтаж противопожарного комплекта «Роса» (выдается Застройщиком при принятии квартиры);
- прокладка слаботочных сетей связи от точки подключения (предоставляется ПАО «Ростелеком»)
- при желании, дольщик может, после завершения отделочных работ, приобрести и установить клапаны инфильтрации воздуха в наружной стене
- иные работы, не указанные в п. 1.3.1 настоящего Договора
- 

1.4. Строительство Объекта осуществляется на земельном участке, расположенном: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Кировский район, ул. Береговая, 61/16, кадастровый номер земельного участка 61:44:0041201:5, площадь – 4608 кв.м, принадлежащем Застройщику на праве собственности на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 14 декабря 2015 года.

1.5. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору земельный участок, указанный в п. 1.4 настоящего Договора, находится в залоге у участников

долевого строительства многоэтажного жилого комплекса (две жилых секции) со встроенными офисными помещениями, встроенно-пристроенным фитнес центром и многоуровневой автостоянкой, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Кировский район, ул. Береговая, 61/1б.

1.6. Строительство Объекта осуществляется Застройщиком на основании разрешения на строительство № RU61310000-8576-1, выданного «Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону» 03.04.2015 г. и его корректировки от 15.02.2016 г. Проектная декларация размещена Застройщиком 02.11.2015 г. на сайте [www.yitdon.ru](http://www.yitdon.ru) в сети Интернет. Застройщиком могут вноситься изменения в проектную декларацию в соответствии с действующим законодательством.

1.7. Номер Квартиры является предварительными и до регистрации права собственности Дольщика на Квартиру этой Квартире будет присвоен номер, в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством Российской Федерации (в процессе выполнения технической инвентаризации Объекта).

1.8. Местоположение Квартиры на плане этажа создаваемого Объекта содержится в Приложении № 1 настоящего Договора.

## 2. Цена Договора и порядок расчетов

2.1. Дольщик обязуется уплатить цену Договора в размере: \_\_\_\_\_ тысяч рублей 00 копеек)

(НДС не облагается) (далее Цена Договора).

2.2. Цена Договора, указанная в п. 2.1 настоящего Договора состоит из суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта, пропорционально стоимости Квартиры, рассчитанной исходя из площади, указанной в п.1.2.1. Договора, и денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере, указанном в п.2.3. и п.2.4. Договора и всех установленных действующим законодательством налогов и сборов.

2.3. Стороны устанавливают, что в сумму возмещения затрат на строительство Объекта включаются затраты Застройщика, связанные с приобретением прав на земельный участок, затраты по сносу имеющихся на земельном участке строений, с организацией и выполнением в полном объеме предпроектных, проектных, строительно-монтажных и других, связанных со строительством и сдачей в эксплуатацию Объекта, работ и услуг (в том числе технический и авторский надзор), приобретением всех материалов, необходимых для строительства (создания) Квартиры, включая аренду земли (налог на землю) необходимую для строительства Объекта, строительство сетей, необходимых для подключения Объекта к центральным сетям, и благоустройство прилегающей территории.

2.4. Стороны признают, что сумма, которая составит разницу между суммой денежных средств, уплаченной Дольщиком Застройщику, и суммой возмещения затрат на строительство (п. 2.3 Договора), при наличии такой разницы, является оплатой услуг Застройщика по строительству (созданию) Объекта.

2.5. Дольщик обязуется в течение трех банковских дней с момента государственной регистрации настоящего Договора произвести платеж в размере \_\_\_\_\_ тысяч рублей 00

копеек). Денежные средства перечисляются на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 12 настоящего Договора.

2.6. Цена Договора изменяется в соответствии с условиями п. 5.3 Договора.

2.7. Изменение цены Договора или порядка ее оплаты, указанной в Разделе 2 настоящего Договора, оформляется Сторонами путем подписания дополнительных соглашений.

2.8. Стороны установили, что все денежные обязательства по настоящему Договору будут исполняться только в безналичной форме. Для исполнения обязательства сторона, в пользу которой должны быть перечислены денежные средства должна в письменной форме предоставить другой стороне полные реквизиты счета, на который должны быть

перечислены денежные средства. Не предоставление стороной всех реквизитов счета, необходимых для перечисления денежных средств является уклонением этой стороной от получения денежных средств, и сторона, не представившая реквизиты счета, считается виновной в неисполнении в срок денежных обязательств другой стороной.

Моментом оплаты является дата списания денежных средств с расчетного счета стороны, производящей платеж.

В случае оплаты цены договора (или его части цены договора) путем зачета встречных однородных требований Сторон, датой оплаты считается дата зачета встречных однородных требований.

2.9. Дополнительные коллективные инженерные сооружения, устанавливаемые на весь Объект, оплачиваются Дольщиком дополнительно в срок и в порядке, установленными дополнительными соглашениями к Договору, из расчета на 1 (один) кв.м. площади Квартиры, указанной в п.1.2.1. Договора.

2.10. В случае выполнения Застройщиком по письменному соглашению с Дольщиком дополнительных работ эти дополнительные работы оплачиваются Дольщиком отдельно на основании письменного соглашения. Дополнительными работами являются все работы, не указанные в п. 1.3.1 настоящего Договора.

2.11. В случае необходимости совершения нотариальных действий, в рамках взаимоотношений Сторон по Договору, оплату за выполнение таких действий осуществляет Дольщик.

### **3. Гарантии качества**

3.1. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (пять) лет. Течение гарантийного срока начинается со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

3.2. Гарантийный срок материалов, технологического и инженерного оборудования и комплектующих предметов Квартиры, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем, но не менее трех лет. Течение гарантийного срока начинается со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

3.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Квартиры или ее частей, нарушения требований технических и градостроительных норм, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего ее ремонта (в том числе переустройств, перепланировок), проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами, повреждения Объекта и (или) Квартиры со стороны Дольщика или третьих лиц, ненадлежащего содержания (эксплуатации) Дольщику Квартиры и общих помещений и имущества.

3.4. При выявлении дефекта (недостатка) в Квартире Дольщик обязан направить Застройщику соответствующее уведомление. В уведомлении должно содержаться описание выявленного дефекта (недостатка). Наличие дефекта (недостатка), его характер и сроки его исправления устанавливаются двусторонним актом Застройщика и Дольщика. Устранение недостатков, за исключением недостатков, возникших в случаях, предусмотренных в п.3.3. настоящего Договора, осуществляется за счет средств Застройщика.

### **4. Порядок и сроки передачи Квартиры**

4.1. Стороны устанавливают, что срок начала строительства - 17 ноября 2015 г.

Срок завершения строительства – 31 августа 2018 г.

Плановый срок ввода в эксплуатацию - 30 сентября 2018 г.

4.1.1. Дольщик обязан в течение трех дней с момента подписания настоящего Договора подать документы на государственную регистрацию Договора.

4.1.2. Если в течение трех дней с момента подписания Договора, Дольщиком не будут выполнены действия по регистрации Договора, определенные в п. 6.2.8 Договора, Застройщик по истечении семи рабочих дней с момента подписания Сторонами Договора вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора (его государственной регистрации). Договор считается расторгнутым с момента направления Дольщику уведомления об отказе исполнения договора.

4.2. Передача Застройщиком Дольщику Квартиры производится по Передаточному акту не позднее трех месяцев с момента ввода Объекта в эксплуатацию. При этом в случае неисполнения Дольщиком в срок своих обязательств по оплате и возмещению убытков, пеней, штрафов, предусмотренных Договором или дополнительными соглашениями к нему, Застройщик вправе не передавать (произвести удержание) Дольщику Квартиру до полного исполнения последним денежных обязательств.

4.3. Дольщик обязан осмотреть и принять от Застройщика по Передаточному акту Квартиру в течение 7 (семи) календарных дней со дня получения уведомления от Застройщика. Применительно к условиям настоящего пункта днем получения уведомления Дольщиком является день, указанный в пункте 11.1 настоящего Договора.

4.4. В случае обнаружения при осмотре Квартиры ее несоответствия условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, приведшими к ухудшению качества Квартиры, которые делают ее непригодной для предусмотренного договором использования, Дольщик при обнаружении этих недостатков обязан письменно уведомить Застройщика об отказе в приёмке Квартиры с перечислением всех недостатков, которые делают Квартиру непригодной для использования не позднее семи дней с момента осмотра Квартиры. Стороны составляют Акт о несоответствии. После устранения, перечисленных в Акте о несоответствии замечаний Дольщик обязан принять Квартиру в течение 7 (семи) календарных дней со дня получения соответствующего уведомления.

4.5. В случае обнаружения при осмотре Квартиры незначительных недостатков строительства (за исключением недостатков, указанных в п. 4.4 настоящего Договора) Дольщик принимает Квартиру по Передаточному акту, при этом Стороны составляют дополнительно Акт устранения недостатков с указанием сроков их устранения, который не может быть более тридцати дней.

4.6. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Квартиру Дольщику до момента выполнения Дольщиком денежных обязательств, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком.

4.7. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры по Передаточному акту в срок, установленный в п.п. 4.2, 4.3. настоящего Договора или при отказе Дольщика от принятия Квартиры, за исключением случая, указанного в п. 4.4 настоящего договора, Застройщик вправе по своему выбору:

- в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора. В этом случае Дольщик утрачивает право на Квартиру, а внесенная им в соответствии с настоящим договором сумма за минусом суммы, произведенных Застройщиком по соглашению с Дольщиком дополнительных работ в Квартире, не предусмотренных проектом строительства Объекта, возвращается Застройщиком Дольщику в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня направления Дольщику уведомления об отказе от исполнения Договора;

- составить односторонний акт о передаче Квартиры Дольщику в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Односторонне подписанный Застройщиком Передаточный акт направляется Дольщику заказным письмом с описью вложения. С момента составления односторонне подписанного Передаточного акта обязательства Застройщика считаются исполненными, при этом бремя содержания (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и порчи Квартиры признаются перешедшими к Дольщику со дня составления указанного одностороннего акта.

В случаях, указанных в настоящем пункте Договора, застройщик освобождается от уплаты Дольщику неустойки (пени) за нарушение срока передачи Квартиры.

4.8. Действия, необходимые для государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру, в том числе оплата государственной пошлины, производится за счет Дольщика.

4.9. В случае невозможности осуществить передачу Квартиры в срок, установленный настоящим Договором, Застройщик должен проинформировать об этом Дольщика вместе с направлением предложения внести изменения в настоящий Договор. При этом такие информация и предложение должны быть направлены не менее, чем за 2 (два) месяца до наступления соответствующего срока.

## **5. Дополнительные условия**

5.1. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров Квартиры и помещений, входящих в состав Квартиры.

5.2. Изменения и отклонения, изложенные в п. 5.1 Договора, признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены Договора за исключением условий, изложенных в п. 5.3., п. 5.5. и п. 5.6. Договора.

5.3. В случае отклонения общей площади Квартиры (за исключением площадей балконов и/или лоджий) по результатам обмеров органов технической инвентаризации от соответствующей площади, указанной в п. 1.2.1. Договора более чем на 1 (один) метр в сторону увеличения, Дольщик обязан в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения от Застройщика сообщения об этом, но в любом случае не позднее даты подписания Передаточного акта Квартиры с Застройщиком, произвести оплату за указанную разницу, исходя из стоимости одного квадратного метра, рассчитанной как частное от деления цены договора на площадь Квартиры, указанной в п.1.2.1. Договора. В случае отклонения общей площади Квартиры (за исключением площадей балконов и/или лоджий) по результатам обмеров органов технической инвентаризации от соответствующей площади, указанной в п. 1.2.1. Договора, более чем на 1 (один) метр в сторону уменьшения, Застройщик обязан в течение 10 (десяти) банковских дней со дня получения от Дольщика соответствующего заявления возратить разницу, исходя из стоимости одного квадратного метра, рассчитанной как частное от деления цены договора на площадь Квартиры, указанной в п.1.2.1. Договора.

5.4. Изменение цены Договора не производится в случае отклонения площадей балконов и/или лоджий по результатам обмеров органов технической инвентаризации от соответствующей площади, указанной в п. 1.2.2. Договора.

5.5. Существенным изменением размера передаваемой Дольщику Квартиры Стороны определяют изменение общей площади (за исключением площадей балконов и/или лоджий) Квартиры более чем на 5% (пять процентов) от общей площади (за исключением площадей балконов и/или лоджий) Квартиры, указанной в п. 1.2.1. Договора. Стороны договариваются, что существенным является только такое изменение проектной документации, которое привело к изменению размера Квартиры более чем на 5%, как указано в настоящем пункте, перевод жилых помещений в нежилые (или наоборот, перевод нежилых помещений в жилые) в нарушение требований законодательства Российской Федерации.

5.6. Не является нарушением требований к качеству Квартиры изменение площади какой-либо комнаты или вспомогательного помещения по сравнению с указанной в настоящем Договоре проектной площади за счет обратного изменения площади другой комнаты или вспомогательного помещения, при условии, что общая площадь Квартиры не изменилась, или изменилась в допустимых пределах, кроме случая, когда такое изменение площади отдельной комнаты или вспомогательного помещения превышает 8 % (восемь процентов) проектной площади.

5.7. До государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру Дольщик не вправе производить перепланировку в Квартире, в т.ч. перенос перегородок, дверных проёмов, менять места расположения санузлов и места прохождения водопроводных и канализационных стояков в Квартире, а также проводить какие-либо работы в Квартире, которые изменяют физические и (или) технические характеристики Квартиры. В случае нарушения данного обязательства, Застройщик вправе взыскать с Дольщика средства, необходимые для приведения Квартиры в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

5.8. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Дольщику по настоящему Договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика со страховой организацией, Общество с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания», имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании и удовлетворяющей требованиям Федерального закона 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 РФ». Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве № 35-13288Г/2015 от 25 ноября 2015 г.

Страховое акционерное общество «ВСК», имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании и удовлетворяющей требованиям Федерального закона 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 РФ». Соглашение о взаимодействии при страховании гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 16018G9G00003 от 30 августа 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Страховая компания «РЕСПЕКТ», имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании и удовлетворяющей требованиям Федерального закона 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 РФ». Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве № ГОЗ-84-0351/17 от 21 марта 2017 г.

5.9. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Дольщику по настоящему Договору обеспечивается залогом земельного участка, указанного в п. 1.4 настоящего договора.

5.10. Застройщик обязан до подписания настоящего Договора довести до сведения Дольщика условия страхования, а также сведения о страховой организации, которая осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика по настоящему Договору. Условия страхования определяются правилами страхования, принятыми или утвержденными страховщиком.

5.11. Путем подписания настоящего Договора Дольщик сообщает, что Застройщик надлежащим образом довел до него условия страхования, а также сведения о страховой организации, которая осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика по настоящему Договору.

5.12. Страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по Договору осуществлено в пользу выгодоприобретателя – Дольщика.

5.13. Допускается замена выгодоприобретателя, указанного в договоре страхования, другим лицом в случае уступки права требования по Договору с уведомлением об этом страховщика в письменной форме.

5.14. Дольщик после государственной регистрации права собственности на Квартиру вправе производить перепланировку в Квартире, в т.ч. перенос перегородок, дверных проёмов, менять места расположения санузлов и места прохождения водопроводных и канализационных стояков в Квартире, а также проводить какие-либо работы в Квартире, которые изменяют физические и (или) технические характеристики Квартиры при условии их согласования с соответствующими государственными органами в соответствии с законодательством Российской Федерации. Также Дольщик даёт своё согласие и другим Дольщикам (собственникам) после регистрации за ними права собственности на объекты долевого строительства производить перепланировку своих объектов недвижимости если они получили согласования в соответствующих государственных органах в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.15. Дольщик даёт своё без условное и безотзывное согласие на выполнение работ по перепланировке, переоборудованию, реконструкции помещений Фитнес центра в его пределах, которые не приводят к уменьшению общего имущества многоквартирного дома как в процессе строительства (создания) Объекта, так и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию и регистрации за ними права собственности на помещения в Объекте.

## **6. Права и обязанности Сторон**

6.1. Права и обязанности Застройщика:

6.1.1. Застройщик обязан обеспечить выполнение функций Заказчика-Застройщика.

6.1.2. Обеспечить строительство Объекта своими силами и (или) с привлечением других лиц в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами и иными обязательными требованиями, в том числе обеспечить:

- строительство: внешних инженерных сетей, твердого покрытия, внутриквартальных проездов (дорог) и иных необходимых объектов инфраструктуры, передачу их в государственную собственность и/или собственность эксплуатирующих организаций, передачу на баланс соответствующим организациям;

– подключение Объекта к внешним источникам снабжения;

– технический надзор за строительством;

– благоустройство территории в соответствии с проектом;

– завершение инвестиционного проекта в целом, независимо от того, когда осуществляются расходы для достижения этой цели: до получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию или после него.

6.1.3. Застройщик обязан ввести в эксплуатацию Объекта в сроки, установленные п. 4.1 настоящего Договора

6.1.4. Застройщик обязан по письменному требованию Дольщика информировать его о ходе строительства Объекта.

6.1.5. Застройщик обязан завершить строительство Объекта в срок, установленный п. 4.1. Договора, при условии отсутствия обстоятельств непреодолимой силы, которые задерживают окончание строительства (п. 8.1. Договора).

6.1.6. Застройщик обязан выполнить работы качественно в соответствии с проектной документацией, техническими условиями, строительными нормами и правилами.



6.1.7. Застройщик обязан уведомить Дольщика в письменном виде о возможности и необходимости принятия Квартиры по Передаточному акту по адресу, указанному Дольщиком в Разделе 12 Договора.

6.1.8. Застройщик обязан после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и полной оплаты Дольщиком стоимости Квартиры, обеспечить Дольщику возможность оформления права собственности на Квартиру путем передачи Дольщику необходимых для государственной регистрации права собственности документов, за исключением кадастрового и технического паспорта на Квартиру.

6.1.9. Застройщик обязан в течение 10 (десяти) дней после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать документы, состав которых установлен законодательством, в территориальный орган федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.1.10. Застройщик имеет право заменить материалы и оборудование (далее - Изделия), определенные в п. 1.3 Договора, при этом устанавливаемые взамен Изделия не должны быть хуже по качеству и техническим характеристикам Изделий, указанных в п. 1.3 Договора. Указанные в настоящем пункте изменения не являются нарушением требований к качеству Объекта и Квартиры.

6.1.11. Застройщик имеет право изменить проектную документацию строящегося Объекта, а также произвести изменения в Объекте, в том числе его этажность, без их согласования с Дольщиками, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или без такого согласования, если это не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации. Указанные в настоящем пункте изменения не являются существенными изменениями проектной документации строящегося Объекта и нарушениями требований к качеству Объекта и Квартиры. О всех изменениях, внесенных в проектную документацию Застройщик информирует Дольщика путем внесения изменений в проектную декларацию.

6.1.12. Застройщик вправе передать Квартиру Дольщику досрочно, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. При этом прием-передача Квартиры осуществляется Сторонами в соответствии с порядком, установленным в п. 4.2, 4.3. Договора. При уклонении Дольщика от такой досрочной приемки, наступают последствия, предусмотренные в п. 4.7 Договора.

6.1.13. Застройщик обязан заключить со страховой организацией договор страхования гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче указанного в настоящем Договоре жилого помещения.

## 6.2. Права и обязанности Дольщика:

6.2.1. Дольщик обязан в сроки, установленные Договором, уплатить цену договора.

6.2.2. Дольщик обязан в сроки, указанные в пункте 4.2 и 4.3 Договора принять Квартиру у Застройщика по Передаточному акту. С момента подписания сторонами Передаточного акта к Дольщику переходит бремя содержания Квартиры и риски случайной гибели и порчи Квартиры.

6.2.3. Дольщик обязан уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки до подписания Передаточного акта Квартиры.

6.2.4. Дольщик обязан незамедлительно уведомить Застройщика об изменении своего места проживания и паспортных данных. В противном случае Застройщик не несет ответственности за неполучение Дольщиком уведомлений, предусмотренных Договором.

6.2.5. Уступка Дольщиком прав (требований) по Договору допускается только с письменного согласия Застройщика, после государственной регистрации настоящего договора и внесения Дольщиком всей предусмотренной п.2.1. настоящего Договора суммы до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого

строительства, но не позднее даты получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Дольщик обязан письменно уведомить Застройщика о своем намерении произвести отчуждение прав (уступку требования) принадлежащих ему на основании настоящего Договора, с указанием условий отчуждения. После государственной регистрации договора уступки права требования по Договору, Дольщик должен не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации уведомить Застройщика об уже совершенной уступке прав требований по Договору с приложением соответствующих доказательств – зарегистрированного договора уступки прав требований по Договору.

Если cedentом по соглашению (договору) об уступке прав требований является юридическое лицо, то уплата цены уступки прав требований по настоящему Договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований.

6.2.6. В случае если Квартира построена (создана) с отступлениями от условий Договора, требований технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иных обязательных требований, приведших к ухудшению ее качества, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного Договором использования, Дольщик вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

6.2.7. Дольщик вправе уплатить цену Договора досрочно.

6.2.8. Путем подписания Договора Дольщик выражает свое согласие на государственную регистрацию Договора силами Застройщика. В связи с чем, Дольщик обязан в течение трех дней с момента подписания Договора предоставить Застройщику:

- нотариально оформленную доверенность на право совершения от имени Дольщика действий, направленных на государственную регистрацию Договора, а также на совершение действий от имени Дольщика, направленных на снятие залога на земельный участок после передачи квартиры Дольщику;
- нотариальное согласие супруга(и) на заключение договора;
- копию свидетельства о браке или нотариально заверенное заявление об отсутствии зарегистрированного брака;
- свидетельство о расторжении брака, а также иные документы, подтверждающие отсутствие брачных отношений;
- иные документы, необходимые для государственной регистрации Договора.

6.2.9. Если в течение трех дней с момента подписания Договора, Дольщиком не будут выполнены действия по регистрации Договора, в т.ч. действия, определенные в п. 6.2.8 Договора, Застройщик по истечении пяти рабочих дней с момента подписания Сторонами Договора вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора (его государственной регистрации). Договор считается расторгнутым с момента направления Дольщику уведомления об отказе исполнения договора. Такое уведомление может быть направлено как по адресу регистрации Дольщика, так и на адрес электронной почты Дольщика.

6.2.10. Дольщик обязан за счет собственных средств изготовить кадастровый и технический паспорт на Квартиру.

6.2.11. В случае изменения реквизитов Сторона, у которой произошли изменения, обязана в десятидневный срок письменно уведомить другую Сторону по Договору.

6.2.12.

## **7. Ответственность Сторон**

7.1. Стороны несут ответственность при наличии вины за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Дольщик 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.

7.3. Если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком и соответствует требованиям к застройщику, предусмотренными 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 РФ», то Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора во внесудебном порядке.

## **8. Форс-мажор**

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), возникших после заключения Договора, в том числе таких как: пожар, наводнение, землетрясение, грунтовых вод, оползней, обледенения и других стихийных бедствий, забастовка, война, военные действия любого характера, блокада, гражданские волнения и беспорядки, издание государственным или муниципальным органом власти нормативных и иных актов, препятствующих строительству, и иные обстоятельства не зависящих от воли и разумного контроля Сторон, которые не связаны с исполнением договорных обязательств обязанной стороны.

8.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия. При этом стороны не несут ответственности за нарушение сроков исполнения обязательств, возникших вследствие обстоятельств непреодолимой силы.

8.3. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, для которой они наступили, письменно уведомляет о них противоположную Сторону в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня наступления таких обстоятельств.

## **9. Порядок разрешения споров**

9.1. В случае возникновения споров и разногласий Стороны по Договору руководствуются действующим законодательством Российской Федерации. В случае невозможности урегулирования спора между Сторонами без обращения в суд, спор передается на рассмотрение суда в соответствии с законодательством РФ.

## **10. Срок действия и порядок расторжения Договора**

10.1. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

10.2. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента передачи Квартиры по Передаточному акту.

10.3. Обязательства Дольщика по Договору считаются исполненными с момента уплаты ими в полном объеме денежных средств, в соответствии с Договором и принятия Квартиры путем подписания Передаточного акта.

10.4. При просрочке внесения платежа Дольщиком в счет оплаты цены Договора более чем на два месяца, а также при нарушении срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев (при рассрочке платежей) Застройщик вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке, но не ранее чем через 30 (тридцать) календарных дней после направления Дольщику заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения предупреждения о необходимости погашения задолженности по договору и о последствиях не исполнения обязательства по уплате цены договора.

10.5. Договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению Сторон, а также по основаниям, предусмотренным настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

10.6. В случае расторжения Договора Дольщик утрачивает право на получение Квартиры. При этом Застройщик возвращает Дольщику внесенные им денежные средства в счет цены Договора в порядке, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

10.7. В случаях одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора или в ином случае расторжения Договора Застройщиком по основаниям, предусмотренным законом или Договором, Застройщик направляет Дольщику уведомление, содержащее условие об одностороннем отказе от исполнения Договора (или о расторжении Договора) и Договор считается расторгнутым со дня направления Дольщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

## **11. Заключительные положения**

11.1. Днем получения уведомления Дольщиком, если иное в императивном (обязательном) порядке не предусмотрено законодательством Российской Федерации, настоящим Договором, а также, если по условиям настоящего Договора обязательства по уведомлению или направлению документов Дольщику считаются исполненными Застройщиком с момента их направления по почте, является день его передачи Дольщику лично либо его представителю под расписку или десятый день со дня отправки уведомления по почте заказным письмом с описью вложения в адрес Дольщика, указанный в Разделе 12 Договора, в зависимости от того, какая дата наступит раньше.

11.2. Денежные средства, уплаченные Дольщиком в соответствии с п. 2.1 Договора инвестируются им только на строительство Квартиры, указанной в п. 1.1 Договора и соответствующей доли в общем имуществе Объекта и не являются основанием для приобретения Дольщиком права собственности на иные нежилые помещения, расположенные в Объекте (в том числе на подземную автостоянку).

11.3. Настоящий Договор составлен и подписан в трёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для территориального федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все приложения, упомянутые в тексте Договора, составляют его неотъемлемую часть.

11.4. Застройщик гарантирует, что им не заключены и не будут заключены в период действия Договора иные договоры участия в долевом строительстве Объекта в отношении Квартиры, указанной в договоре. Квартира не находится в залоге, в споре и под арестом не состоит.

11.5. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон и зарегистрированы в установленном законом порядке.

11.6. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.7. После подписания Договора все предыдущие переговоры и переписка по нему утрачивают силу.

11.8. В рамках оказания Дольщику услуг Застройщика в качестве дополнительного инструмента взаимодействия между Дольщиком и Застройщиком при исполнении настоящего Договора на этапе гарантийного обслуживания, а также для более комфортного проживания Дольщика, Застройщик обязуется обеспечить возможность доступа Дольщика к программе информационного взаимодействия "ЮИТ Плюс",

расположенной на сайте в сети Интернет. Дольщик подключается к системе "ЮИТ Плюс" по своему желанию. Администрирование системы "ЮИТ Плюс" может производиться как Застройщиком, так и третьими лицами.

Подключение к системе позволит Дольщику, в частности:

– осуществлять в электронной форме обмен данными и информацией с Застройщиком в рамках исполнения настоящего договора на этапе гарантийного обслуживания, а в дальнейшем, при создании в программе модулей взаимодействия сторон на этапе строительства, также на более ранних этапах, а также

– осуществлять информационное взаимодействие и обмен данными с управляющей компанией (если выбранная собственниками помещений Объекта управляющая компания входит в одну группу лиц с Застройщиком), с другими владельцами Квартир, а также третьими лицами, предлагающими свои услуги.

Подключение Дольщика к системе производится при передаче Квартиры, но возможно и ранее, если в программе появится возможность взаимодействия Застройщика и Дольщика до окончания строительства.

**Приложения:**

Приложение №1. План местоположения Квартиры на плане этажа создаваемого Объекта и подробный План Квартиры;

**12. Реквизиты и подписи Сторон**

**Застройщик:**

**Акционерное общество «ЮИТ ДОН»**

Юридический адрес:

344019, Ростовская обл, г. Ростов-на-Дону

ул. Закрыткина, дом № 61

ИНН 6164266057

КПП 616701001

ОГРН 1076164008623, ОКПО 8038270

ОКВЭД 41.20

р/сч 40702810152090000777 ЮГО-

ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО «СБЕРБАНК

РОССИИ» Г. РОСТОВ-НА-ДОНУ

к/сч 30101810600000000602,

БИК 046015602

Телефон: (863) 204-31-31

**Дольщик:**

\_\_\_\_\_/Сулакова В. А./

\_\_\_\_\_

План местоположения Квартиры на плане этажа создаваемого Объекта:

**Застройщик:**  
**АО «ЮИТ ДОН»**

**Дольщик:**

\_\_\_\_\_/Сулакова В. А./

\_\_\_\_\_