

СОГЛАСОВАНО

Генеральный директор ООО «ДонИнвестСтрой»

Н.В.Стукопин

ДОГОВОР № _____

УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Ростов-на-Дону

«__» _____ 201__ г.

ООО «ДонИнвестСтрой», основной государственный регистрационный номер 1116164000809, дата государственной регистрации: «11» марта 2011 года, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной Налоговой Службы по Ленинскому району г.Ростова-на-Дону, ИНН 6164302058, КПП 616201001, адрес местонахождения: Российская Федерация, г.Ростов-на-Дону, ул.Петрашевского, д.36, ком.16г, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Стукопина Николая Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

действующий в своих интересах и от своего имени, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства» или «Участник», с другой стороны,

руководствуясь Гражданским Кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (далее по тексту - Закон 214-ФЗ), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

1.1. Земельный участок - земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, ул.Береговая,19/2, площадью 2656 квадратных метров, кадастровый номер 61:44:0050631:19, принадлежит Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 09.06.2011 г. сделана запись регистрации № 61-61-01/255/2011-381, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права бланк 61-АЖ № 344261, выданный 09.06.2011 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

1.2. Многоквартирный дом - объект капитального строительства, многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и автостоянкой, строящийся на основании полученного разрешения на строительство № RU 61310000-8510-1 от 22 января 2015 г.

Многоквартирный дом имеет следующие характеристики:

- здание каркасно-монолитное с самонесущими двухслойными наружными стенами из фибропенобетонных блоков и наружной верстой из керамического кирпича с поэтажным опиранием на плиты перекрытия;
- фасады здания облицовываются керамогранитом по системе вентилируемых фасадов;
- фундаменты из забивных свай и монолитной плиты;
- перекрытия монолитные железобетонные;
- окна и балконные двери: стеклопакеты в переплетах из профиля ПВХ;
- двери входные: металлические, глухие;
- отделка помещений общего пользования: - штукатурка, шпатлевка, окраска;
- отопление: централизованная система теплоснабжения с установкой секционных радиаторов и терморегуляторов;
- электроснабжение: монтаж внутренней системы электроснабжения с установкой поэтажных щитков;

- телефонизация: монтаж внутренней телефонной сети по стоякам с установкой поэтажных коробок;
- водоснабжение и канализация без установки сантехнических приборов и разводки и с установкой поквартирных приборов учета (счетчики учета холодной и горячей воды).

1.3. **Объект долевого строительства (далее по тексту - ОДС)** согласно проектной документации : двухкомнатная квартира (жилое помещение) со строительным номером ____ (____), общей площадью ____ кв.м.(с учетом площади лоджии), площадью ____ кв. м.(без учета площади лоджии), площадью лоджии ____ кв. м. (с учетом коэффициента 0,5) расположенная в секции № __ на ____ (____) этаже, согласно Описанию ОДС и его размещению на поэтажном плане Многоквартирного дома (**Приложение № 1 к настоящему Договору**), а также общее имущество в Многоквартирном доме, создаваемые с привлечением денежных средств Участника и подлежащие передаче Участнику без внутренней отделки с выполненными работами согласно перечню, приведенному в пункте 7.4. настоящего Договора, только после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством и настоящим Договором.

1.4. **Планируемая площадь ОДС** – площадь ОДС, определенная в соответствии с проектной документацией на строительство Многоквартирного дома, включающая в себя сумму площадей всех помещений (основных, вспомогательных, встроенных) ОДС, с учетом площади лоджии (с применением при подсчете площади понижающего коэффициента $k = 0,5$).

1.5. **Фактическая площадь ОДС** - сумма общей площади ОДС и площади лоджии, которая определяется по окончании строительства Многоквартирного дома на основании обмеров, проведенных органом технической инвентаризации и составления технического паспорта Многоквартирного дома и ОДС. На момент подписания настоящего Договора площадь лоджии исчисляется органами технической инвентаризации с применением понижающего коэффициента $k = 0,5$ (Приказ Минземстроя РФ от 04.08.1998 N 37 (ред. от 04.09.2000) "Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации" (с изм. и доп., вступающими в силу с 19.05.2008).

1.6. **Застройщик** - юридическое лицо, имеющее на праве собственности Земельный участок, и привлекающее денежные средства Участника в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) Многоквартирного дома на Земельном участке на основании полученного разрешения на строительство. Информация о Застройщике содержится в проектной декларации, опубликованной в газете «Ростов Официальный» № 22 от 27.05.2015 г. Изменение данных Застройщика не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору и на действительность настоящего Договора.

1.7. **Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию** - документ, удостоверяющий выполнение работ по строительству Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану Земельного участка и проектной документации.

1.8. **Цена договора** - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником Застройщику для строительства (создания) ОДС. Цена договора определяется как сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником на возмещение затрат на строительство (создание) ОДС и денежных средств на оплату услуг застройщика.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать ОДС, указанный в **Приложении № 1 к настоящему Договору** Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять ОДС при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

2.2. Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену Договора в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, и принять ОДС по Акту приема-передачи ОДС в порядке и сроки, установленные п. 6 настоящего Договора.

2.3. Строительство Многоквартирного дома ведется на основании:

- Разрешения № RU 61310000-8510-1 на строительство объекта капитального строительства **многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и автостоянкой**, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Ленинский район, ул. Береговая, 19/2, выданного Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону 22 января 2015г.

Изменение указанных в настоящем пункте Договора данных не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору, и Застройщик извещает Участника о произошедших изменениях дополнительно.

2.4. Срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию **не позднее «30» марта 2018 г.** Датой ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

2.5. Стороны пришли к соглашению, что Участник долевого строительства согласен с тем, что Застройщик вправе перенести ввод Дома в эксплуатацию на срок не более 6(шести) месяцев. При этом данный пункт настоящего Договора является соответствующим соглашением Сторон, предусмотренным статьей 6 Федерального закона 214-ФЗ, и не требует дополнительного подписания каких-либо документов. В случае если Дом будет введен в эксплуатацию ранее указанного срока, Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно. В этом случае сроки начала и окончания передачи сдвигаются соответственно.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА.

3.1. Цена 1 кв. м. планируемой площади ОДС составляет _____ (_____) рублей:

3.2. Планируемая оплачиваемая площадь составляет _____ кв. м.

3.3. Цена по настоящему Договору равна произведению значений, указанных в пунктах 3.1. и

3.2. Договора и составляет денежную сумму в размере _____

(_____) **рублей**, в том числе:

- возмещение затрат на строительство (создание) ОДС – _____

(_____) **рублей (НДС не облагается)**

- оплата услуг Застройщика – _____ (_____) _____

рублей, в том числе НДС 18% - руб.

3.4. Сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, уплачиваемая Участником долевого строительства в качестве цены по настоящему договору, подлежит использованию Застройщиком для строительства (создания) Дома и (или) иных объектов недвижимости согласно проектно-сметной документации Застройщика и иных расходов в целях, предусмотренных законодательством.

3.5. Сумма денежных средств на оплату услуг Застройщика, уплачиваемая Участником долевого строительства в качестве цены по настоящему договору, расходуется по усмотрению Застройщика. Перечень расходов, входящий в услуги Застройщика, включает в себя расходы, связанные с продажами объектов долевого строительства (расходы на рекламу и маркетинговую кампанию, вознаграждение выплачиваемое агентам и поверенным лицам, расходы, связанные с привлечением Участников долевого строительства), расходы на услуги банков по расчетно-кассовому обслуживанию, расходы на юридические услуги и другие коммерческие расходы.

3.6. В случае если после окончания строительства Дома и ввода его в эксплуатацию полученная от Участников долевого строительства сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства превысит фактические расходы (затраты) Застройщика на строительство Дома, т.е. останутся излишние и (или) неиспользованные денежные средства, то указанная разница в виде излишних и (или) неиспользованных денежных средств, является экономией Застройщика и дополнительным доходом Застройщика.

3.7. Цена Фактической площади ОДС, используемая для целей п.3.8 настоящего Договора, определяется по следующей формуле:

$C*(S + A)$

где:

Ц - цена 1 кв. м. общей площади жилого Объекта долевого строительства с учетом площади лоджий исходя из окончательной стоимости строительства Жилого дома;

S (кв.м.) - фактическая общая площадь ОДС по результатам обмеров органами технической инвентаризации после окончания строительства Многоквартирного дома без учета площади лоджий;

A (кв.м.) - площадь лоджии (балкона) по результатам обмеров органами технической инвентаризации после окончания строительства Многоквартирного дома, посчитанная с учетом понижающего коэффициента, применяемого органами технической инвентаризации к площадям лоджий.

3.8. В случае если Фактическая площадь ОДС по результатам обмеров органами технической инвентаризации после окончания строительства Многоквартирного дома будет отличаться в сторону уменьшения либо в сторону увеличения от Планируемой площади ОДС, то Цена настоящего Договора подлежит соответствующему изменению, о чем Стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору, в связи с чем до подписания Акта приема-передачи ОДС Стороны производят дополнительные расчеты за всю излишнюю либо недостающую площадь ОДС по данным обмеров органов технической инвентаризации из расчета цены Фактической площади ОДС, указанной в п.3.7 настоящего Договора.

3.9. После проведения всех расчетов между Участником и Застройщиком по настоящему Договору Стороны свидетельствуют в Акте приема-передачи ОДС, что обязательство по уплате Цены договора исполнено Участником надлежащим образом и в полном объеме.

3.10. В цену настоящего Договора не включены затраты Участника по оформлению ОДС в собственность, которые оплачиваются Участником самостоятельно.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

4.1. Участник производит оплату Цены Договора путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, путем внесения наличных денежных средств платежному агенту, осуществляющему деятельность по приему платежей физических лиц, либо путем перевода наличных денежных средств без открытия банковского счета в следующем порядке:

- сумма в размере _____ (_____) рублей оплачивается личными средствами путем перечисления на расчетный счет Застройщика, в течение пяти рабочих дней с даты государственной регистрации Настоящего Договора.

4.2. Уплата суммы, указанной в п. 3.8. настоящего Договора

- за всю излишнюю площадь ОДС производится Участником в течение пяти рабочих дней с даты подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору;

Датой исполнения обязанности Участника по оплате признается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика согласно выписке банка, обслуживающего Застройщика.

- за всю недостающую площадь ОДС производится Застройщиком в течение пяти рабочих дней с даты подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору.

Датой исполнения обязанности Застройщика по оплате признается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Участника согласно выписке банка, обслуживающего Участника.

4.3. При оплате наличными денежными средствами датой исполнения обязанности Участника по оплате признается момент внесения Участником наличных денежных средств платежному агенту, осуществляющему деятельность по приему платежей физических лиц.

При оплате путем перевода наличных денежных средств без открытия банковского счета датой исполнения обязанности Участника по оплате признается момент внесения Участником наличных денежных средств кредитной организации либо банковскому платежному агенту (субагенту), осуществляющим деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации о национальной платежной системе.

При оплате путем перевода денежных средств путем безналичных расчетов датой исполнения обязанности Участника по оплате признается момент подтверждения его исполнения обслуживающей потребителя кредитной организацией.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

5.1. Права и обязанности Застройщика:

5.1.1. Застройщик гарантирует Участнику отсутствие на момент заключения настоящего Договора текущих имущественных обязательств и прав третьих лиц на ОДС. Застройщик также гарантирует, что в процессе исполнения настоящего Договора имущественные права на ОДС не будут закреплены за иными лицами, за исключением положения п.п. 5.1.2, 5.2.2 настоящего Договора.

5.1.2. Застройщик не возражает против уступки Участником прав требований по настоящему Договору третьим лицам в случае полной оплаты Участником Цены Договора. Застройщик гарантирует выдачу согласия на совершение сделки по уступке Участником прав требований с переводом долга по настоящему Договору третьему лицу в случае не полной оплаты Цены Договора только при условии, если договором о совершении такой сделки будет предусмотрен одновременный перевод долга.

5.1.3. Застройщик информирует Участника о том, что публичное акционерное общество «Московский Индустриальный банк» является залогодержателем права на земельный участок площадью 2656 кв.м., кадастровый номер 61:44:0050631:19, на котором будут выполняться работы по строительству многоквартирного жилого дома с помещениями общественного назначения и автостоянкой.

5.1.4. Застройщик гарантирует, что Цена Договора, предусмотренная п. 3.3. настоящего Договора, является фиксированной и не подлежит изменению в ходе создания ОДС, за исключением случаев, предусмотренных п.п. 3.8. и 7.5. настоящего Договора. Цена Договора также может быть изменена по соглашению Сторон при согласовании Сторонами случаев и условий ее изменения.

5.1.5. Застройщик обязуется выполнить все работы по созданию Многоквартирного дома и вводу его в эксплуатацию собственными силами, а также с привлечением третьих лиц, имеющих надлежащим образом оформленную лицензию (допуск СРО), в том случае если наличие лицензии (допуск СРО) обязательно для осуществления соответствующих видов работ.

5.1.6. Застройщик обязуется извещать Участника об организационных собраниях по вопросам создания Многоквартирного дома.

5.1.7. Застройщик обязуется обеспечить проектирование, строительство, сдачу Многоквартирного дома и получение Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в сроки, установленные настоящим Договором, и с качеством, соответствующим действующим строительным нормам и правилам.

5.1.8. Застройщик в течение 10 (десяти) календарных дней после подписания Акта приема-передачи ОДС предоставляет Участнику или третьему лицу, подтвердившему свое право на ОДС, документы, необходимые для регистрации права собственности на ОДС.

5.1.9. Застройщик обязуется в кратчайшие сроки привести документы, являющиеся основанием для осуществления строительства Многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством и мотивированными требованиями органов власти или иных организаций по их указанию, уполномоченных на выдачу разрешений, согласований, одобрений, осуществление регистрации (в том числе учетной), контроля, надзора и т.п.

5.2. Права и обязанности Участника:

5.2.1. Участник обязуется осуществить оплату Цены Договора, определенную п. 3.3. настоящего Договора, в порядке, установленном разделом 4 настоящего Договора, и кроме того, обязуется в случае расхождения Планируемой и Фактической площади ОДС произвести доплату в соответствии с п. 3.7. и п. 3.8. настоящего Договора.

5.2.2. Участник после выполнения своих обязательств по уплате Цены Договора имеет право, предварительно получив письменное согласие Застройщика, уступить права требования по настоящему Договору третьему лицу. В этом случае, в течение 10 (десяти) календарных дней с момента оформления соглашения об уступке прав требований по настоящему Договору, Участник письменно уведомляет Застройщика об оформлении указанного соглашения.

5.2.3. Участник обязуется принять ОДС от Застройщика по Акту приема-передачи в порядке и сроки, установленные настоящим договором.

5.2.4. До приемки ОДС по Акту приема-передачи Участник обязуется не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию ОДС, в т.ч. возведение внутренних перегородок, разводка инженерных коммуникаций, пробивка проемов в стенах и перекрытиях, остекление балконов, установка рекламных конструкций и проч.

6. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОДС.

6.1. Передача ОДС Застройщиком и принятие его Участником осуществляется на основании подписываемого Сторонами Акта приема-передачи ОДС после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в течение двух месяцев.

Застройщик не менее чем за 14 (Четырнадцать) рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия направляет Участнику сообщение о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности ОДС к передаче. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку.

Участник обязан приступить к принятию ОДС в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика и в случае отсутствия претензий к ОДС подписать Акт приема-передачи ОДС.

6.2. В случае несоответствия ОДС условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, Участник вправе в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности ОДС к передаче потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие ОДС вышеуказанным требованиям, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 7.5 настоящего Договора.

6.3. При уклонении Участника от принятия ОДС в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия ОДС (за исключением случая, указанного в п. 6.2 настоящего Договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи ОДС Участнику, вправе составить односторонний акт о передаче ОДС (за исключением случая досрочной передачи ОДС). При этом риск случайной гибели ОДС признается перешедшим к Участнику со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта. Также с момента составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта к участнику переходит бремя расходов на содержание и ремонт ОДС и общего имущества, оплату коммунальных услуг и энергоресурсов.

6.4. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче ОДС в следующем порядке:

Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока начала передачи и принятия ОДС направляет Участнику сообщение о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности ОДС к передаче. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку.

Участник обязан приступить к принятию ОДС в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика и в случае отсутствия претензий к ОДС подписать Акт приема-передачи ОДС.

6.5. В случае, если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком ОДС Участнику осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

6.6. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи ОДС.

6.7. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи ОДС.

6.8. Риск случайной гибели или повреждения ОДС переходит к Участнику с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи ОДС.

6.9. Право собственности на ОДС возникает у Участника с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

6.10. Бремя расходов на содержание и ремонт ОДС, общего имущества, а также обязанности по оплате коммунальных услуг и энергоресурсов, налоговых и иных предусмотренных законодательством РФ платежей, переходит к Участнику с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи ОДС, либо подписания Застройщиком одностороннего акта о передаче ОДС в соответствии с п. 6.3 настоящего Договора.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОДС И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

7.1. Качество ОДС, который будет передан Застройщиком Участнику по настоящему Договору, должно соответствовать утвержденной проектно-сметной документации на Многоквартирный дом, ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

7.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества ОДС, соответствия его проектной документации, техническим нормам и правилам является полученное в установленном порядке Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

7.3. Гарантийный срок на ОДС, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня передачи ОДС Участнику. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав ОДС, составляет 3 (три) года и исчисляется с даты подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче ОДС.

7.4. Перечень работ, выполняемых на ОДС: без устройства внутриквартирных перегородок и межкомнатных дверей, с установкой входной двери без устройства элементов самозакрывания (доводчик); без штукатурных и малярных работ (стены и потолки) без устройства стяжки в квартире и без устройства звукоизоляционного слоя из минплиты (изовер); без устройства и установки переговорного устройства в квартире и без установки кнопочного звонка; перегородки - в санузлах и ванных комнатах, с устройством гидроизоляции, без устройства стяжки полов, без штукатурки стен; окна - металлопластиковые их профиля ПВХ с двойным стеклопакетом; электроснабжение – выполняется с установкой поэтажных щитов, прокладкой от них проектных квартирных сетей с вводом в ОДС без дальнейшего монтажа за исключением прокладки электрического кабеля до места подключения электроплиты (приобретение и подключение электроплиты входит в обязанность собственника квартиры); система горячего водоснабжения – стояки с отводом в квартиру с установкой кранов и заглушек, без разводки по квартире, без установки сантехнических приборов, с установкой счетчика горячей воды; система холодного водоснабжения – стояки с отводом в квартиру, с установкой кранов и заглушек, с установкой бытовых пожарных кранов в комплекте с рукавом длиной 15 м. и без основной разводки по квартире, без установки сантехнических приборов, с установкой приборов учета (счетчик холодной воды); система отопления законченная, с установкой алюминиевых радиаторов оборудованных терморегуляторами; система канализации – стояки с установкой заглушек, без разводки по квартире; телефонизация - монтаж стояков с поэтажными шкафами; остекленная лоджия без устройства гидроизоляции, стяжки, плитки, малярных и отделочных работ; дом оборудован контейнером для твердого мусора, расположенным в мусорокамере.

7.5. В случае если Многоквартирный дом построен с отступлениями от установленных строительных норм, приведшими к ухудшению качества, или с иными недостатками, Участник вправе по своему выбору, потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения Цены Договора;

- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

7.6. В случае существенного нарушения требований к качеству Многоквартирного дома или ОДС, которые делают его непригодным для использования, Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

7.7. В случае нарушения Застройщиком сроков передачи Участнику ОДС, установленных разделом 6 настоящего Договора, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленным Законом 214-ФЗ.

7.8. В случае нарушения Участником условий, предусмотренных:

- п. 4.1., 4.2. настоящего Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника неустойку (пени) в размере, установленном Законом 214-ФЗ;

- п. 5.2.2., 5.2.3., настоящего Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника неустойку (штраф) в размере 0,1% от Цены настоящего Договора за каждое из нарушенных Участником условий;

- п. 5.2.4. настоящего Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника стоимость восстановительных работ по приведению ОДС (Многоквартирного дома) в прежнее состояние, а также неустойку (штраф) в размере 50% от стоимости восстановительных работ либо неустойку (штраф) в размере 5% от Цены настоящего Договора.

7.9. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки и расходы в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

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

7.11. В части, не урегулированной настоящим Договором, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

8.1. Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор в любое время по соглашению Сторон.

8.2. Участник вправе расторгнуть настоящий Договор путем отказа от исполнения настоящего Договора до истечения срока его действия в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

8.3. Участник имеет право расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке по основаниям и на условиях, предусмотренным Законом 214-ФЗ.

8.4. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, указанным в п.п. 8.2., 8.3 настоящего Договора, Застройщик возвращает Участнику уплаченные им по настоящему Договору денежные средства, а также уплачивает Участнику проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере и в сроки, установленные Законом 214-ФЗ. Указанные проценты начисляются за каждый день использования денежных средств со дня их внесения Участником в счет оплаты Цены Договора до дня их возврата Застройщиком.

8.5. В случае расторжения настоящего Договора и несвоевременного возврата Застройщиком денежных средств, уплаченных Участником в счет оплаты Цены Договора, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленном Законом 214-ФЗ, от суммы, подлежащей возврату, за каждый календарный день просрочки. Датой возврата денежных средств считается дата их поступления на расчетный счет Участника.

8.6. Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в порядке и в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

9. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ.

9.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору с момента государственной регистрации Договора у участника долевого строительства считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома, в составе которого будет находиться ОДС, Земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, и строящийся (создаваемый) на этом Земельном участке Многоквартирный дом.

9.2. Застройщиком наряду с залогом в качестве способа обеспечения исполнения обязательства перед Участником долевого строительства было выбрано страхование в страховой компании Общество с Ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания». Застройщик в соответствии с требованиями статьи 15.1 Закона довел до сведения Участника долевого строительства условия страхования, а также сведения о страховщике.

Гражданская ответственность Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору участия в долевом строительстве застрахована в **ООО «Региональная страховая компания»**. Страховой полис _____ от «_» _____ 201_ г.

9.3. Удовлетворение требований Участника за счет заложенного имущества осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

10. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА.

10.1. Сторона, не исполнившая или не надлежащим образом исполнившая свои обязательства по настоящему Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств стало невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор, т.е. чрезвычайных, непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени).

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие явления как: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады.

10.3. Сторона, ссылающаяся на такие обстоятельства, обязана в пятидневный срок, в письменной форме информировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств.

10.4. Сторона, которая не может из-за обстоятельств непреодолимой силы выполнить обязательства по настоящему Договору, должна с учетом положений настоящего Договора приложить все усилия к тому, чтобы как можно скорее компенсировать это невыполнение.

10.5. После прекращения действия указанных обстоятельств, Сторона обязана в течение пяти дней сообщить об этом другой Стороне в письменной форме, указав при этом срок, к которому предполагается выполнить обязательства. Если Сторона не направит или несвоевременно направит необходимые извещения, то она обязана возместить другой Стороне причиненные этим убытки.

10.6. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

10.7. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более трех месяцев и нет возможности сделать обязательное заявление о дате их прекращения, то каждая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор и вернуть все переданное другой Стороне по настоящему Договору.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

11.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Настоящий договор считается заключенным с момента государственной регистрации и действует до полного исполнения сторонами обязательств.

11.2. Обязанность по подготовке документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, лежит на Застройщике. Участник обязан совместно с Застройщиком подать документы на государственную регистрацию настоящего Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.3. Изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются двусторонними дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации. Сторона, на которой лежит обязанность подготовки документов, необходимых для государственной регистрации дополнительных соглашений к настоящему Договору их передача в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а так же расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию дополнительных соглашений, определяется дополнительным соглашением.

11.4. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Многоквартирного дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

11.5. Подписывая настоящий договор Участник, или лицо, действующее от имени Участника, дает согласие на обработку Застройщиком его персональных данных, в том числе передачу в обслуживающую и ресурсоснабжающие организации, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, блокирование, уничтожение персональных данных, для целей заключения и исполнения настоящего Договора, а также для обеспечения соблюдения законов и иных нормативно-правовых актов. Обработка персональных данных осуществляется как с использованием средств автоматизации, так и без использования таких средств. Согласие на обработку персональных данных действует в течение неопределенного периода времени и может быть отозвано посредством направления соответствующего письменного заявления в адрес Застройщика.

11.6. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.7. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. К настоящему договору прилагается и является неотъемлемой частью **Приложение № 1 – Описание ОДС и его размещение на поэтажном плане этажа Многоквартирного дома.**

12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. В случае изменения юридического, фактического адреса, почтового адреса или обслуживающего банка Стороны Договора обязаны в трехдневный срок уведомить об этом друг друга в письменном виде.

Застройщик:

ООО «ДонИнвестСтрой»

адрес: 344034, РФ, г. Ростов-на-Дону,

ул. Петрашевского, д. 36, оф. 16г

ИНН 6164302058 КПП 616201001

ОГРН 1116164000809,

расчетный счет 40702810500480000705

в Филиале РРУ ПАО «МИнБанк»

город Ростов-на-Дону,

корреспондентский счет

30101810900000000234,

в ГРКЦ ГУ Банка России по Ростовской области,

БИК 046015234, ОКПО 68776717.

Участник:

Генеральный директор

_____ **Стукопин Н.В.**

М.П.

Участник

Приложение №1
к Договору № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома
от «__» _____ 201__ г.

**Описание ОДС
и его размещение на поэтажном плане этажа Многоквартирного дома**

Квартира со строительным № _____ (_____) в Многоквартирном доме по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Береговая, 19/2 согласно Разрешения на строительство: RU61310000-8510-1 от 22.01.2015г., расположена в многоквартирном доме на _____ (_____) этаже. Планируемая общая площадь квартиры составляет – _____ кв.м.

РИСУНОК 1: ПЛАН ЭТАЖА С УКАЗАНИЕМ ОДС

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик
ООО «ДонИнвестСтрой»
Генеральный директор

_____ **Стукопин Н.В.**

Участник
