

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

г. Ростов-на-Дону

«__» _____ 20__ г.

Акционерное общество «Домостроитель» (зарегистрированное Администрацией г. Армавира 28 июня 2002 г., свидетельство серия А № 3907, основной государственный регистрационный номер ОГРН 1022300631650, свидетельство серия 23 № 003168110 от 25 сентября 2002, ИНН 2302001526/КПП 230201001, адрес: 352916, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, Северная промзона), именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

Граждан _____ РФ, _____ года рождения, место рождения: _____, пол: _____, паспорт: _____, выдан: _____, код подразделения: _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуем _____ в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, далее именуемые **«Стороны»**, в соответствии с Федеральным законом 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» (далее по тексту именуется **Закон 214-ФЗ**), заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту именуется **«Договор»**) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный дом **«Многоэтажный жилой дом Литер «14» со встроенными офисными помещениями - I этап строительства»** по строительному адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Октябрьский район, ул. Вавилова в районе военного городка № 140 Ростовской-на-Дону КЭЧ района (далее – **«Дом»**) и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать **объект долевого строительства** в составе Дома Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену в предусмотренный Договором срок и принять Объект долевого строительства.

1.2. Застройщик осуществляет строительство Дома на основании **разрешения на строительство № 61-310-890601-2016 от 25 августа 2016**, выданного Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону.

Застройщик осуществляет строительство Дома на земельном участке площадью **11769,00** кв.м., кадастровый номер **61:44:0082615:6372**, категория земель – Земли населенных пунктов, разрешенное использование - Многоквартирные жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными и (или) встроенно-пристроенными, и пристроенными объектами общественного назначения и (или) культурного, бытового обслуживания, место расположения земельного участка: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Октябрьский район, ул. Вавилова, в районе военного городка № 140 Ростовской-на-Дону КЭЧ района, принадлежащему Застройщику на праве собственности на основании договора купли-продажи земельных участков № 162/15 от 14.07.2015г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 10.08.2015 №161025, о чем в Едином государственной реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 10.08.2015 сделана запись № 61-61/001-61/001/007/2015-5842/2.

1.3. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права на Объект долевого строительства никому не переданы, предметом судебного спора не являются. На момент заключения настоящего Договора права на Объект долевого строительства находятся в залоге у ПАО Сбербанк на основании договора залога имущественных прав №8619/0000/2018/21129/ИП от 25.05.2018г.

в обеспечения обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №8619/0000/2018/21129 от 25.05.2018г. (далее по тексту – Кредитный договор).

1.4. **Объектом долевого строительства** (далее - «**Объект**») по настоящему договору является *(выбирается нужный вариант)*

Вариант 1: жилое помещение – квартира,

Литер	14	
Строительный номер	—	
Количество жилых комнат	—	
Этаж	—	
Подъезд	—	
Общая / жилая проектная площадь, без учета площади лоджий (м ²)	—	
Проектная площадь балкона/лоджии (общая / с понижающим коэффициентом 0,3/0,5) (м ²)	—	—
Общая площадь объекта с понижающим коэффициентом площади лоджии (м ²)	—	

Наличие элементов внутренней отделки и элементов комплектации указаны в проектной декларации, размещенной в сети Интернет на официальном сайте Застройщика <http://www.dskarm.ru> 04 ноября 2016 года (далее по тексту именуется «**Проектная декларация**»).

Вариант 2: нежилое помещение,

Литер	14	
Строительный номер	—	
Подъезд	—	
Общая проектная площадь (м ²)	—	

1.5. Основные характеристики Дома (в соответствии с проектной документацией):

Этажность - 17;

Общая площадь Дома – 25056,14 кв.м.;

Материал наружных стен - 3-х слойные панели из керамзитобетона (класс В20) с эффективным утеплителем пенополистиролом ПСБ-С-25;

Материал поэтажных перекрытий - Тяжелый бетон (класс В20);

Энергоэффективности - Класс D-нормальный;

Сейсмостойкость - 6 баллов.

1.6. Расположение частей Объекта (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас *(либо частей нежилого помещения, в случае, если Объектом по Договору является нежилое помещение)*) по отношению друг к другу, местоположение Объекта на этаже Дома указано на «Плане объекта долевого строительства», являющемся неотъемлемой частью Договора (Приложение № 1).

1.7. Указанные в пунктах 1.4. – 1.5. Договора площади в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ могут отличаться от фактических площадей, определенных по данным замера технической инвентаризации после ввода Дома в эксплуатацию. Окончательные площади Объекта указываются в передаточном акте, подписываемом Сторонами при передаче Застройщиком Объекта Участнику долевого строительства.

1.8. Стороны определили, что допустимым изменением общей площади Объекта *(указывается для жилых помещений)* либо площади Объекта *(указывается для нежилых помещений)* является изменение в размере 5% (пять процентов) и менее от общей площади

(площади) Объекта, указанной в пункте 1.4. Договора. Изменение общей площади (площади ~~– для нежилых помещений~~) Объекта в указанных в настоящем пункте пределах не дает право Участнику долевого строительства требовать расторжения Договора в судебном порядке на основании п.2 ч.1.1. ст.9 Закона 214-ФЗ.

1.9. Застройщик гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц Объекта на дату заключения настоящего Договора.

1.10. Право собственности Участника долевого строительства на Объект возникает с момента государственной регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

1.11. Состав общего имущества Дома, на которое у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности, указан в проектной декларации.

1.12. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией, включающей в себя информацию о Застройщике, о проекте строительства Дома. Участником долевого строительства получены от Застройщика сведения о способах обеспечения обязательств по передаче Участнику долевого строительства Объекта, являющегося жилым помещением, иная информация, предоставленная в соответствии с требованиями Закона 214-ФЗ.

1.13. Участник долевого строительства, являющийся Субъектом персональных данных, свободно, своей волей и в своем интересе дает свое согласие Застройщику – Оператору персональных данных, на обработку его персональных данных, отраженных в настоящем Договоре, всеми, закрепленными в Федеральном законе № 152-ФЗ «О персональных данных», способами, в целях исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору, включая передачу персональных данных третьим лицам, в случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

Настоящее согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора и может быть отозвано Субъектом персональных данных. В случае отзыва Субъектом персональных данных согласия на обработку персональных данных, Оператор вправе продолжить обработку персональных данных без согласия Субъекта персональных данных при наличии оснований, указанных в Федеральном законе № 152-ФЗ «О персональных данных».

2. Цена договора

2.1. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта. На момент заключения настоящего договора цена Договора установлена в размере _____ (_____) рублей.

2.2. Оплата Участником долевого строительства цены Договора производится в следующем порядке: **единовременным платежом в полной сумме в течение 2 (двух) рабочих дней после государственной регистрации Договора.**

2.3. Стороны пришли к соглашению, что ипотека в силу закона на указанную в п. 1.4. квартиру в пользу Застройщика не возникает.

2.4. Оплата цены Договора осуществляется Участником долевого строительства путем безналичного перечисления на расчетный счет Застройщика, открытый в ПАО Сбербанк, указанный в Договоре. Обязательства Участника долевого строительства по оплате цены Договора считаются исполненными в момент поступления денежных средств в полном объеме на расчетный счет Застройщика, открытый в ПАО Сбербанк.

2.5. Цена Договора не подлежит изменению после его заключения, в том числе, при наличии расхождения окончательных размеров площадей Объекта с проектными размерами, в случаях, указанных в пунктах 1.7. – 1.8. Договора.

2.6. В случае нарушения Участником долевого строительства, установленного пунктом 2.2. Договора срока оплаты цены Договора Участник долевого строительства обязан уплатить 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 (ч.6 ст.5 Закона 214-ФЗ).

2.7. Предусмотренная пунктом 2.6. Договора неустойка должна быть уплачена Участником долевого строительства любым из способов, указанных в пункте 2.4. Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней с момента предъявления ему Застройщиком соответствующего требования.

2.8. Просрочка Участником долевого строительства внесения оплаты цены Договора в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ст.9 Закона 214-ФЗ.

В случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ст.9 Закона 214-ФЗ. Систематическим является нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца.

2.9. Участник долевого строительства оплачивает государственную пошлину за государственную регистрацию Договора в размере, установленном законодательством о налогах и сборах. Участник долевого строительства за свой счет оплачивает расходы по оформлению документов кадастрового учета и технической инвентаризации Объекта, государственной регистрации права собственности на Объект. Указанные в настоящем пункте расходы не входят в цену Договора, оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно по мере необходимости.

3. Срок и порядок передачи Объекта Участнику долевого строительства

3.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект в срок, установленный Договором, не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, при условии выполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате цены Договора в размере, определенном пунктом 2.1. Договора.

3.2. Планируемый срок получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию – **II квартал 2019 года.**

3.3. Срок передачи Объекта Участнику долевого строительства – в течение трех календарных месяцев с момента получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

3.4. В случае нарушения срока передачи Объекта, установленного пунктом 3.3. Договора, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства, исполнившему в полном объеме обязательство по уплате цены Договора, неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, указанная неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

3.5. Застройщик имеет право досрочно исполнить обязательства по введению Дома в эксплуатацию и передаче Объекта Участнику долевого строительства.

3.6. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами передаточному акту. В передаточном акте указываются дата передачи, основные характеристики Объекта, иная информация по усмотрению Застройщика.

3.7. К передаточному акту прилагается Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта и содержит необходимую и достоверную информацию о правилах и условиях эффективного и безопасного использования Объекта, сроке службы Объекта и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее по тексту – Инструкция по эксплуатации Объекта).

3.8. Застройщик не менее чем за месяц до наступления указанного в пункте 3.3. Договора срока передачи Объекта обязан в установленном Законом 214-ФЗ порядке направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Дома и о готовности Объекта к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных Законом 214-ФЗ и Договором.

3.9. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта в течение **3 (трех) рабочих дней** со дня получения сообщения Застройщика о готовности Объекта к передаче.

3.10. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта в установленный пунктом 3.9. Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в ч.5 ст.8 Закона 214-ФЗ) Застройщик, в соответствии с ч.6 ст.8 Закона 214-ФЗ, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного пунктом 3.3. Договора. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта.

3.11. В случае, если вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта нарушается срок передачи Объекта, установленный пунктом 3.3. Договора, Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по Договору.

3.12. В случае, если строительство Дома не может быть завершено в установленный пунктом 3.2. Договора срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Указанная информация направляется

по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении либо вручается Участнику долевого строительства лично под расписку. Участник долевого строительства обязан в течение 3 (трех) рабочих дней после получения такого предложения прибыть в офис Застройщика, подписать дополнительное соглашение к Договору об изменении сроков, установленных пунктами 3.2. – 3.3. Договора и обеспечить подачу необходимых документов в регистрирующий орган для государственной регистрации указанного дополнительного соглашения. В случае отсутствия возможности прибытия в офис Застройщика в указанный срок, Участник долевого строительства обязан направить в адрес Застройщика информацию о согласии на изменение срока передачи Объекта, а также указать срок, в течение которого он прибудет для подписания дополнительного соглашения. Указанная информация должна быть направлена Участником долевого строительства любым из возможных способов, позволяющих подтвердить получение ее Застройщиком.

3.13. В случае неподписания Участником долевого строительства дополнительного соглашения, указанного в пункте 3.12. Договора, в установленный Договором срок, либо при поступлении в адрес Застройщика уведомления об отсутствии адресата по адресу, указанному в Договоре, предложение об изменении срока передачи Объекта считается согласованным Сторонами.

3.14. Стороны определили, что в случае неисполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате цены Договора в полном объеме, а также обязательства по уплате Застройщику неустойки, предусмотренной пунктом 2.5. Договора, до момента наступления срока передачи Объекта, предусмотренного пунктом 3.3. Договора, Застройщик, направивший Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Дома и о готовности Объекта к передаче, имеет право не передавать Объект Участнику долевого строительства, на основании норм ч.2 ст.12 Закона 214-ФЗ, ст.359 Гражданского кодекса РФ, до тех пор, пока обязательства по оплате цены Договора и уплате неустойки не будут исполнены Участником долевого строительства в полном объеме.

При этом Застройщик не считается просрочившим исполнение обязательства по передаче Объекта, поскольку неисполнение им данного обязательства вызвано неисполнением Участником долевого строительства своих обязательств.

3.15. Пункт 3.14. Договора применяется, если ранее Застройщиком не было реализовано свое право на односторонний отказ от исполнения Договора, предусмотренное пунктом 2.7. Договора.

4. Гарантийный срок на Объект

4.1. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Участнику долевого строительства, либо со дня составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта (пункт 3.10. Договора).

4.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта. Принадлежность оборудования к технологическому и инженерному определяется Инструкцией по эксплуатации Объекта, либо проектной документацией на Дом (Объект).

4.3. Гарантийный срок на материалы отделки, оборудование (за исключением указанного в пункте 4.2. Договора), комплектующие изделия Объекта определяется равным сроком, установленному их изготовителем, но не может составлять более 2 (двух) лет (в соответствии с Инструкцией по эксплуатации Объекта). Указанный гарантийный срок

исчисляется со дня передачи Объекта Участнику долевого строительства, либо со дня составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта.

4.4. В случае, если Объект построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов, приведшими к ухудшению качества Объекта, или с иными недостатками, которые делают Объект непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе **потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.** В соответствии с ч.2 ст.7 Закона 214-ФЗ Стороны предусмотрели указанное требование в качестве единственного допустимого по Договору способа защиты Участником долевого строительства своих интересов, нарушенных выявлением недостатков Объекта. Способы, указанные в пунктах 2 и 3 части 2 статьи 7 Закона 214-ФЗ, Участником долевого строительства применяться не могут.

4.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта, с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока.

4.6. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) Объекта в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично требований в согласованный срок, Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

4.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий; нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации Объекта правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5. Способы обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по Договору

5.1. С момента государственной регистрации Договора у Участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства Дома, в составе которого будут находиться Объекты, земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок, и строящийся на этом земельном участке Дом.

Указанным залогом обеспечивается исполнение Застройщиком следующих обязательств по Договору:

1) возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ и (или) Договором;

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 Объекта, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств.

5.2. В обеспечение исполнения обязательства Застройщика по передаче Участнику долевого строительства по Договору Объекта, являющегося жилым помещением, Застройщиком заключен договор страхования с _____

(указываются сведения о страховщике, страховая сумма, срок действия и реквизиты договора страхования (страхового полиса)).

5.3. В момент подписания Договора Участник долевого строительства подтверждает, что Застройщик довел до его сведения условия страхования, а также сведения о страховой организации, осуществляющей страхование гражданской ответственности Застройщика.

5.4. Участник долевого строительства уведомлен об ограничении (обременении) права на Земельный участок (ипотека по Договору ипотеки №8619/0000/2018/21129/и от 25.05.2018г.) в пользу Публичного акционерного общества «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк (далее по тексту – Залогодержатель) в порядке обеспечения исполнения обязательств АО «Домостроитель» по кредитному договору № 8619/0000/2018/21129 от 25.05.2018г. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) в соответствии с п. 1 ст. 13 Закона 214-ФЗ с момента государственной регистрации договора о долевом участии Земельный участок будет считаться находящимся в залоге у участников долевого строительства (залогодержателей) и Залогодержателя.

С момента передачи Объекта долевого строительства по подписываемым сторонами передаточному акту, право залога, возникшее на основании Закона 214-ФЗ, а также на основании Договора залога имущественных прав № 8619/0000/2018/21129/ИП от 25.05.2018г. и Договора ипотеки №8619/0000/2018/21129/и от 25.05.2018г. не распространяется на Объект долевого строительства.

5.5. При полной оплате цены настоящего договора Участником долевого строительства, Застройщик оплачивает ПАО Сбербанк соответствующую часть стоимости, необходимую для исключения объекта долевого строительства из залогового обеспечения.

6. Ответственность Сторон

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Законом 214-ФЗ и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7. Особые условия

7.1. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта (либо составления одностороннего акта в порядке, определенном Законом 214-ФЗ и Договором).

7.2. Обязательства Участника долевого строительства по Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме цены Договора и подписания Сторонами передаточного акта.

7.3. Участник долевого строительства осведомлен о необходимости строительства объектов инженерной инфраструктуры для обеспечения возводимого Дома энергоресурсами,

водоснабжением, канализацией, в связи с чем выражает свое согласие на раздел земельного участка, указанного в пункте 1.2. Договора, или выдел земельного участка из земельного участка, указанного в пункте 1.2. Договора, образование земельного участка, в отношении которого у участника долевого строительства в соответствии с жилищным законодательством, земельным законодательством возникнет в будущем доля в праве общей долевой собственности, из земельного участка, на котором осуществляется строительство.

На основании ст. 345 Гражданского кодекса РФ Участник долевого строительства при подписании Договора выражает свое согласие на изменение характеристик предмета залога в виде права аренды Застройщика в отношении земельного участка, указанного в п.1.2. Договора, при условии, что изменение площади земельного участка, право аренды на который являются предметом залога, связано с необходимостью строительства либо реконструкции объектов инженерной инфраструктуры согласно проектной документации.

Стороны пришли к соглашению, что залог в пользу Участника долевого строительства не будет распространяться на иные, за исключением Дома, здания, строения и сооружения, возведенные на земельном участке, указанном п. 1.2 настоящего договора.

7.4. Участник долевого строительства не вправе производить изменения планировки Объекта и фасада Дома, замены конструкций и назначения помещений до ввода Дома в эксплуатацию.

7.5. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на изменение адреса (местоположения) земельного участка, указанного в п. 1.2. настоящего договора. В случае изменения адреса земельного участка, новый адрес будет указываться в передаточном акте при передаче Объекта Участнику долевого строительства после ввода Дома в эксплуатацию.

7.6. Застройщик имеет право самостоятельно в порядке, определенном нормативными актами Российской Федерации, без согласования с Участниками долевого строительства, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, за исключением Объекта, являющегося предметом настоящего договора, назначения обособленных нежилых помещений.

В случае, если по окончании строительства Дома в соответствии с проектной документацией и условиями Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые считаются в качестве дополнительного вознаграждения Застройщика.

7.7. Застройщик без доверенности ведет общие дела по строительству Дома и совершает все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами.

7.8. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на передачу в собственность специализированным (эксплуатирующим) организациям построенных (реконструированных) за счет средств участников долевого строительства в границах земельного участка, правообладателем которого является Застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Дома к таким сетям, если их строительство (реконструкция) предусмотрено соответствующей проектной документацией.

7.9. С момента передачи Объекта Участнику долевого строительства (либо со дня составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта) обязанность охраны, оплаты за содержание Объекта (в том числе коммунальных услуг, расходов по эксплуатации и техническому обслуживанию общего имущества Дома, пропорционально своей доле) переходят к Участнику долевого строительства.

7.10. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта в установленный пунктом 3.9. Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в ч.5 ст.8 Закона 214-ФЗ), Участник долевого строительства обязан оплатить (возместить Застройщику) все понесенные расходы по оплате затрат по обеспечению Объекта энергоресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Дома соразмерно его доле в праве собственности на общее имущество Дома за период с момента истечения срока, установленного Договором для подписания передаточного акта, до момента фактической передачи Объекта либо составления Застройщиком одностороннего акта.

7.11. Участник долевого строительства обязуется сдать документы на государственную регистрацию права собственности на Объект в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания передаточного акта и после получения выписки, подтверждающей проведение государственной регистрации права, представить ее копию Застройщику в течение 3 (трех) рабочих дней.

8. Расторжение Договора

8.1. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также в одностороннем внесудебном порядке либо по решению суда в случаях, определенных законодательством РФ.

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

- 1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта в срок, превышающий установленный Договором срок передачи Объекта на два месяца;
- 2) неисполнения Застройщиком обязанности по безвозмездному устранению недостатков Объекта (пункт 4.4. Договора);
- 3) в иных случаях, установленных Законом 214-ФЗ.

8.3. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

8.4. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, установленных Законом 214-ФЗ.

8.5. Застройщик в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 8.2. Договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения Договора, а в случае расторжения Договора по требованию Участника долевого строительства в судебном порядке - в течение десяти рабочих дней со дня расторжения Договора, обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены Договора, а также уплатить проценты в размере, установленном Законом 214-ФЗ.

8.6. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных пунктом 2.7. Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. Указанное предупреждение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства

указанного предупреждения либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

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

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

8.9. При расторжении Договора по инициативе Участника долевого строительства, за исключением случаев, указанных в пункте 8.2. Договора, Застройщик возвращает по заявлению от Участника долевого строительства, фактически внесенные денежные средства в течение двух месяцев со дня подачи заявления о расторжении Договора за вычетом 1 (одного) % от суммы, указанной в пункте 2.1 настоящего Договора.

9. Прочие условия

9.1. Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации уполномоченным регистрирующим органом и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по Договору.

9.2. Стороны обязаны осуществить подготовку и сдачу в уполномоченный регистрирующий орган всех документов, необходимых и достаточных для государственной регистрации Договора в течение **5 (пяти) рабочих дней** с даты подписания Договора.

9.3. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они оформлены в письменном виде, подписаны обеими Сторонами и зарегистрированы в установленном законом порядке, за исключением случаев иного порядка изменения условий Договора, предусмотренных Договором (пункт 3.13.).

9.4. Уступка прав Участника долевого строительства по Договору допускается только после полной оплаты Участником долевого строительства цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ. Уступка прав Участника долевого строительства по Договору допускается только после получения предварительного письменного согласия Застройщика на уступку. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

За получение согласия на уступку Участник долевого строительства уплачивает Застройщику 10 000 (десять тысяч) рублей, наличными денежными средствами в кассу Застройщика либо безналичным перечислением на расчетный счет Застройщика, указанный в Договоре.

9.5. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при заключении и исполнении Договора, Стороны будут разрешать путем переговоров. Стороны установили в качестве обязательного досудебный претензионный порядок урегулирования споров, при котором Сторона, получившая претензию с приложением документов, обосновывающих требования, обязана направить мотивированный ответ в течение 15 календарных дней с даты получения претензии. В случае неурегулирования разногласий, спор подлежит рассмотрению в судебном порядке. Стороны пришли к соглашению об установлении договорной подсудности для рассмотрения споров по Договору – в суде по месту нахождения Объекта.

9.6. Все уведомления, направляемые Сторонами друг другу в связи с заключением и исполнением Договора, должны быть направлены по почтовому адресу Стороны, указанному в Договоре, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо вручены лично Стороне (либо ее уполномоченному представителю) под расписку.

9.7. Участник долевого строительства, изменивший в период действия Договора почтовые, банковские реквизиты, иные сведения о Стороне, указанные в Договоре, обязан сообщить актуальные сведения Застройщику в письменном виде в течение трех рабочих дней с момента изменений. При невыполнении указанной обязанности Участник долевого строительства несет риск неблагоприятных последствий в случае неполучения корреспонденции, при этом извещения (уведомления), направленные Застройщиком по указанным в Договоре реквизитам, считаются надлежащими.

Изменение какой-либо информации о Застройщике отражается Застройщиком на его официальном сайте в срок и порядке, установленном законодательством.

9.8. Участник долевого строительства подтверждает, что указанный в Договоре почтовый адрес является актуальным и надлежащим адресом для отправления корреспонденции Застройщиком Участнику долевого строительства в необходимых случаях. Участник долевого строительства обязуется сообщить Застройщику об изменении адреса, указанного в Договоре, в течение трех рабочих дней с момента такого изменения, и несет риск наступления неблагоприятных последствий, вызванных неисполнением Участником долевого строительства данного обязательства.

9.9. По вопросам, не урегулированным Договором, Стороны руководствуются нормами действующего законодательства РФ.

9.10. Участник долевого строительства подтверждает, что Договор при подписании им прочитан и изучен, все условия Договора ему понятны, содержание норм законодательства РФ, на которые сделаны ссылки в Договоре, Участнику долевого строительства известно. Участник долевого строительства подтверждает, что при подписании Договора обладает дееспособностью в полном объеме, способен понимать значение своих действий и руководить ими, Договор не является для него сделкой, совершенной под влиянием заблуждения, насилия, угрозы или обмана, Договор не является для Участника долевого строительства кабальной сделкой, вынужденно совершенной на крайне невыгодных условиях вследствие стечения тяжелых обстоятельств.

9.11. К Договору прилагается и является его неотъемлемой частью Приложение № 1 «План объекта долевого строительства».

9.12. Участник долевого строительства уведомлен, что имущественные права на строящийся жилой комплекс переданы в залог ПАО Сбербанк, Краснодарское отделение №8619 по Договору залога имущественных прав №8619/0000/2018/21129/ИП от 25.05.2018г. и по Договору ипотеки №8619/0000/2018/21129/и от 25.05.2018г., заключенному в г. Краснодаре в обеспечение возврата кредита, предоставленного ПАО Сбербанк Застройщику на строительство (создание) объекта: «Многоэтажный жилой дом

Литер «14» со встроенными офисными помещениями - I этап строительства» по строительному адресу: Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, район Октябрьский, ул. Вавилова в районе военного городка № 140 Ростовской-на-Дону КЭЧ района. При оплате 100% цены настоящего договора Участником долевого строительства Застройщик оплачивает ПАО Сбербанк соответствующую часть стоимости, необходимую для исключения Квартиры из залогового обеспечения.

9.13. Участник долевого строительства уведомлен, что в соответствии с п.8.2.46. Договора №8619/0000/2018/21129 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 25.05.2018г., заключенным ПАО Сбербанк с АО «Домостроитель», Заемщик (АО «Домостроитель») обязуется перечислять денежные средства, поступившие в результате заключения Договора долевого участия или иных договоров, в соответствии с которыми происходит отчуждение площадей Объекта и/или имущественных прав на них, предоставленных в залог Кредитору в соответствии с п.9.1.4. Кредитного договора, в счет досрочного погашения задолженности по кредиту в размере, не меньшем залоговой стоимости отчуждаемых площадей Объекта и/или имущественных прав на них, установленной в договоре (ах) залога, заключенном (ых) в соответствии с п.9.1.4. Кредитного договора, в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты поступления денежных средств на счета Застройщика.

9.14. Договор составлен и подписан в 3 (трех) подлинных экземплярах, идентичных и имеющих одинаковую юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию Договора.

10. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

ЗАСТРОЙЩИК:

АО «Домостроитель»
352916, Россия, Краснодарский край,
г. Армавир, Северная промзона
ОГРН 1022300631650
ИНН 2302001526/КПП 230201001
Банковские реквизиты:
р/с 40702810730004070461
в Отделении № 8619 Сбербанка России
г. Краснодар
к/с 30101810100000000602
БИК 040349602
т/ф. 8(86137)3-80-94

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

План ____ этажа 17 этажного многоквартирного жилого дома по адресу:
РФ, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Октябрьский район, ул.
Вавилова, в районе военного городка №140 Ростовской-на-Дону КЭЧ
района

Общая площадь Дома – 25056,14 кв.м.;

Материал наружных стен – 3-х слойные панели из керамзитобетона (класс В20) с
эффективным утеплителем пенополистиролом ПСБ-С-25;

Материал поэтажных перекрытий – Тяжелый бетон (класс В20);

Класс энергоэффективности- D-нормальный;

Сейсмостойкость- 6 баллов.

План объекта долевого строительства
Квартира (либо нежилое помещение) № _____, этаж _____

Назначение помещения:	_____
Общая площадь помещения:	_____
Количество комнат:	_____
Общая площадь комнат:	_____
Площадь помещений вспомогательного использования:	_____
Площадь лоджии/й:	_____
Площадь балкона/ов:	_____

ЗАСТРОЙЩИК:

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА:**