

1. Форма договора о долевом участии в строительстве Объекта (Квартира) с приложениями

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве № _____

г. Ростов-на-Дону

«___» _____ 202__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ТеатралСтрой», именуемое в дальнейшем "Застройщик", в лице директора Бердичевского Г.Р., действующего на основании Устава, с одной стороны и

участник долевого строительства **гр. _____**, _____ года рождения, паспорт серия _____, _____ выдан «___» _____ г. _____, код подразделения _____, зарегистрированная по адресу: _____, СНИЛС _____ именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор (далее по тексту – «настоящий Договор», «Договор») о следующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Застройщик — хозяйственное общество, имеющее на праве собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта недвижимости на основании полученного разрешения на строительство.

Участник долевого строительства/Дольщик — физическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта недвижимости с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

Объект недвижимости — многоквартирный жилой дом и (или) иной объект недвижимости в состав которого входит жилое или нежилое помещение или машино-место (далее по тексту объект долевого строительства), подлежащее в соответствии с Договором участия в строительстве передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию указанного объекта недвижимости (далее по тексту - «Объект недвижимости» или «Жилой дом»).

Земельный участок — земельный участок площадью — 3 428,0 кв.м., с кадастровым номером: 61:44:0032403:19 (далее по тексту земельный участок), расположенный по адресу в соответствии с проектной документацией: г. Ростове-на-Дону, пер. Чувашский, 13/123.

Федеральный закон - Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Федеральный закон»).

Эскроу-Агент - Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие», ИНН 7706092528, ОГРН 1027739019208, адрес местонахождения 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д.2, стр.4., электронной почты info@open.ru; номер телефона 8-800-444-44-00 (далее – «Уполномоченный Банк или Банк»).

Договор счета — трехсторонний договор счета эскроу между Банком, Застройщиком (Бенефициаром) и Участником долевого строительства (Депонентом), заключаемый по форме Банка.

Бенефициар — Застройщик, являющийся стороной по Договору счета.

Депонент — Участник долевого строительства, являющийся стороной по Договору счета и владельцем Счета.

Договор участия в строительстве — договор участия в долевом строительстве между Участником долевого строительства (Депонентом) и Застройщиком (Бенефициаром), заключенный в соответствии с Федеральным законом, содержащий условия Договора счета (в случае, когда Договор участия в строительстве является неотъемлемой частью Договора счета (в части определенных условий) или предусматривающий заключение Договора счета (в случае, когда Договор участия в строительстве не является неотъемлемой частью Договора счета).

Индивидуальные условия Договора счета – неотъемлемая часть Договора счета, содержащая следующие условия Договора счета: указание на Договор участия в строительстве, обуславливающий заключение Договора счета; условие о депонируемой сумме; о дате окончания срока условного депонирования денежных средств; о сроке и порядке внесения депонируемой суммы; об объекте долевого строительства; о сторонах Договора счета и их реквизитах.

Общие условия открытия и обслуживания счета эскроу - Общие условия открытия и обслуживания банковских счетов эскроу клиентов ПАО Банк «Финансовая Корпорация Открытие» для расчетов по договорам участия в долевом строительстве или Условия открытия и обслуживания счета эскроу клиентов ПАО Банк «Финансовая Корпорация Открытие» для расчетов по договорам участия в долевом строительстве в зависимости от выбранного Бенефициаром и Депонентом порядка заключения Договора счета.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Застройщик обязуется осуществить работы по строительству объекта: Многоквартирного жилого дома с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом (автостоянкой) (этажность – 6-9, 26, общая площадь – 22 246,38 кв.м., количество квартир - 208, строительный объем – 78 007,88 куб.м., сейсмостойкость- 6 баллов) (далее по тексту – «Жилой дом») на земельном участке площадью – 3 428,0 кв.м., с кадастровым номером: 61:44:0032403:19 (далее по тексту – «Земельный участок»), расположенном по адресу в соответствии с проектной документацией: г. Ростове-на-Дону, пер. Чувашский, 13/123, и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства, указанный в п. 2.6. настоящего Договора, Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства в собственность.

2.2. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме (п. 2.7. настоящего Договора), которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

2.3. Работы по строительству Жилого дома осуществляются Застройщиком на основании разрешения на строительство № 61-310-999301-2021, выданного «04» октября 2021г. Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону.

2.4. Застройщик владеет Земельным участком на праве собственности на основании договора № 1/Ц купли-продажи недвижимого имущества от 01.11.2021 г., что подтверждается выпиской из ЕГРН от 22.11.2021 г., номер государственной регистрации права 61:44:0032403:19-61/183/2021-2 от 22.11.2021г.

2.4.1. Строительство Жилого дома осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств Банка ПАО Банк «Финансовая Корпорация Открытие», ИНН 7706092528, ОГРН 1027739019208, адрес местонахождения: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4.

Земельный участок, на котором осуществляется строительство Жилого дома, находится в ипотеке у Банка ПАО «Финансовая Корпорация Открытие».

2.5. Участник долевого строительства принимает участие в строительстве Жилого дома в части финансирования строительства **квартиры**, выше и далее именуемой «Объект долевого строительства» или «Квартира», а также общего имущества Жилого дома.

2.6. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является Квартира, имеющая следующее описание согласно проектной документации:

Назначение - жилое;

Этаж – _____;

Подъезд – _____;

Номер Квартиры (условный номер по проектной документации Застройщика) – _____;

Количество жилых комнат – _____;

Общая площадь Квартиры (м², определяется в соответствии с проектной документацией Застройщика) – _____ **кв.м.**;

Жилая площадь Квартиры (м², определяется в соответствии с проектной документацией Застройщика) – _____ **кв.м.**

2.7. Общим имуществом Жилого дома являются входящие в состав Жилого дома помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестницы, инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный Жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Жилого дома объекты, расположенные на указанном Земельном участке (далее - общее имущество в Жилом доме). Границы и размер Земельного участка, на котором расположен Жилой дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

2.8. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на Земельный участок, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

Государственная регистрация права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на Земельный участок.

2.9. К настоящему Договору прилагается план этажа Жилого дома с выделенными в цвете границами Объекта долевого строительства (Приложение № 1), являющийся неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.10. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в состоянии и с характеристиками, определенными Приложением № 2 к настоящему Договору.

2.11. Застройщик гарантирует, что:

- долей Участника долевого строительства, которая будет ему передана после окончания строительства по настоящему Договору, является Квартира, указанная в п. 2.6. настоящего Договора;

- права на Квартиру на дату подписания настоящего Договора и на момент государственной регистрации не будут заложены, состоять в споре, под арестом или запрещением.

2.12. Площади Объекта долевого строительства, указанные в п. 2.6. настоящего Договора, являются Проектными и подлежат уточнению на основании данных технической инвентаризации, по результатам обмеров организации, уполномоченной на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства, зафиксированным в Техническом плане Жилого дома.

Стороны договорились, что допустимое изменение Фактической площади Объекта долевого строительства (по данным технической инвентаризации по результатам обмеров организации, уполномоченной на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства, зафиксированным в Техническом плане Жилого дома) не может превышать 5% от Проектной общей площади Объекта долевого строительства (указанной в п. 2.6. настоящего Договора).

Стороны признают, что указанное допустимое изменение Фактической площади Объекта долевого строительства не является нарушением настоящего Договора, не влечет изменения условий Договора, ухудшения качества Объекта долевого строительства, не является недостатком, который делает Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования, не является существенными нарушениями требований к качеству Объекта долевого строительства, а также не относится к числу обстоятельств, свидетельствующих о неисполнении/ненадлежащем исполнении Застройщиком обязательств по настоящему Договору.

Превышение допустимого изменения Фактической площади Объекта долевого строительства от Проектной общей площади Объекта долевого строительства является основанием для заявления о расторжении настоящего Договора в судебном порядке в соответствии с п. 2 ч. 1.1 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Стороны согласились, что в случае выявления отклонения Фактической площади Объекта долевого строительства от Проектной общей площади Объекта долевого строительства на момент ввода Жилого дома в эксплуатацию:

2.12.1. Если Фактическая площадь превысит Проектную общую площадь более чем на 1 кв. м., Участник долевого строительства обязан не позднее даты подписания акта приема — передачи Объекта долевого строительства, произвести оплату Застройщику стоимости площади, равной величине отклонения (далее по тексту — «Стоимость отклонения»), исчисленной из расчета стоимости одного квадратного метра, указанной в п. 5.5. настоящего Договора.

2.12.2. Если Проектная общая площадь превысит Фактическую площадь более чем на 1 кв. м., Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства Стоимость отклонения, исчисленную из расчета стоимости одного квадратного метра, указанной в п. 5.5. настоящего Договора. Возврат Стоимости отклонения осуществляется Застройщиком после подписания акта приема — передачи Объекта долевого строительства, в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня получения от Участника долевого строительства соответствующего заявления с реквизитами, необходимыми для проведения расчетов в безналичном порядке.

2.12.3. Результат расчета Стоимости отклонения, подлежащей выплате в соответствии с п. 2.12.1 и 2.12.2. настоящего Договора, фиксируется в акте приема — передачи Объекта долевого строительства и является изменением стоимости Объекта долевого строительства, с даты подписания акта приема — передачи Объекта долевого строительства.

Исполнение Участником долевого строительства обязанности произвести полную оплату цены Объекта долевого строительства, с учетом изменения стоимости Объекта долевого строительства, подтверждается Справкой Застройщика о полной оплате цены Объекта долевого строительства.

2.12.4. При отклонении Фактической площади Объекта долевого строительства от Проектной общей площади Объекта долевого строительства менее чем на 1 кв.м. расчет Стоимости отклонения и ее выплата не производится.

3. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА НА ПРИВЛЕЧЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. В соответствии со статьей 3 Федерального закона, правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника долевого строительства являются:

3.1.1. разрешение на строительство № 61-310-999301-2021, выданного «04» октября 2021г. Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону;

3.1.2. Документы, подтверждающие право собственности Застройщика на Земельный участок:

Выписка ЕГРН от 22.11.2021 г., номер государственной регистрации права 61:44:0032403:19-61/183/2021-2 от 22.11.2021г.

3.1.3. Проектная декларация, с изменениями и дополнениями, опубликованная на сайте: www.наш.дом.рф - в соответствии с Федеральным законом.

4. УСЛОВИЯ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ

4.1. Условием привлечения денежных средств Участников долевого строительства является размещение денежных средств Участника долевого строительства на счетах эскроу в уполномоченном Банке.

4.2. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на передачу в залог Земельного участка, Жилого дома и объекта имущественных прав, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договору проектного финансирования и/или иным кредитным договорам в соответствии с Федеральным законом, которые могут быть заключены Застройщиком при строительстве Жилого дома и иных объектов недвижимости на Земельном участке.

5. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

5.1. По настоящему Договору Участник долевого строительства принимает доленое участие в финансировании строительства Жилого дома в объеме, установленном в Договоре, и принимает по окончании строительства и ввода Жилого дома в эксплуатацию в собственность Объект долевого строительства – Квартиру (п. 2.6. настоящего Договора) и долю общего имущества в Жилом доме, а другая сторона - Застройщик, обязуется в предусмотренный Договором срок построить Жилой дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Объект долевого строительства – Квартиру в Жилом доме Участнику долевого строительства и долю общего имущества в Жилом доме и Земельном участке.

5.2. Застройщик обеспечивает консолидацию и управление собственных и привлеченных инвестиционных средств, необходимых для финансирования строительства Жилого дома с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом (автостоянкой).

Под консолидацией средств понимается:

- объединение инвестиционных вложений, необходимых для инвестирования строительства Жилого дома;
- направление денежных средств на финансирование строительства Жилого дома.

5.3. Участник долевого строительства направляет собственные средства, на строительство Жилого дома в порядке долевого участия, а Застройщик обязуется:

- обеспечить строительство Жилого дома в объеме, предусмотренном проектной документацией с учетом Приложения № 2 к Договору.

- **ввести Жилой дом в эксплуатацию в 4 (четвертом) квартале 2025 года включительно.**

5.4. Днём ввода Дома в эксплуатацию (окончания строительства) считается день подписания уполномоченным органом Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

5.5. Цена Объекта долевого строительства **составляет 0000000 (000000000) рублей 00 копеек** без НДС, из расчета **000000 (0000000) рубля 00 копеек** за один квадратный метр площади Объекта долевого строительства.

5.6. Участник долевого строительства оплачивает цену Объекта долевого строительства в следующем порядке:

5.6.1. За счет собственных средств оплачивается сумма в размере **0000000 (000000000) рублей 00 копеек**, без НДС – не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора. Оплата производится путем перечисления денежных средств на специальный счет эскроу, который открывает Депоненту уполномоченный Банк (Эскроу-Агент) по договору счета эскроу, заключенному для учета и блокировки денежных средств, полученных Эскроу-агентом от Участника долевого строительства, являющегося владельцем счета Депонента, в счет оплаты Цены Договора, в целях последующего их перечисления Бенефициару, на следующих условиях:

Депонент – Участник долевого строительства

Эскроу-Агент - Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие», (далее – «Банк»)

ИНН 7706092528, ОГРН 1027739019208, адрес местонахождения 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д.2, стр.4., электронной почты info@open.ru; номер телефона 8-800-444-44-00.

Бенефициар – Застройщик ООО «СЗ «ТеатралСтрой» 344000, город Ростов-на-Дону, Текучева ул., дом 350, офис 15, ИНН 6167200791.

Объект долевого строительства - Объект долевого строительства, указанный в п. 2.6. настоящего Договора.

Депонированная сумма составляет: 0000000 (000000000) рублей 00 копеек.

Реквизиты для перечисления денежных средств со счета эскроу в пользу Бенефициара (Застройщика): ООО «СЗ «ТеатралСтрой», 344000, г. Ростов-на-Дону, Текучева ул., дом 350, офис 15, ОГРН 1216100011049, ИНН 6167200791, КПП 616701001, р/с 40702810503300005188 в ФИЛИАЛ ЮЖНЫЙ ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ", БИК 046015061, к/с 30101810560150000061.

Срок условного депонирования – в срок до 30.06.2026 г.

Порядок перечисления Депонентом суммы депонирования: Участник (Депонент) оплачивает Депонированную сумму после регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области, при этом обязуется подать в **Банк** заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу. Предоставление Участником вышеуказанных документов в совокупности является подтверждением предложения (оферты) Участника на заключение Договора счета эскроу с Застройщиком и **Банком**, в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу. Основанием перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы, является предоставление Эскроу-Агенту разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома с проектным адресом: **г. Ростов-на-Дону, пер. Чувашский, 13/123.**

Стороны подтверждают, что положения настоящего пункта являются совместной офертой Застройщика и Участника, адресованной **Банку** в целях заключения Договора счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу», размещенными **Банком** на официальном сайте info@open.ru в сети Интернет, а также в подразделениях **Банка**, в которых осуществляется открытие счета эскроу, в доступном для размещения месте.

5.6.2. Настоящим Застройщик уполномочивает Участника долевого строительства на представление последним в **Банк** оригинала настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законом порядке, от имени Застройщика в качестве подтверждения оферты Застройщика на заключение Договора счета эскроу с Участником долевого строительства и **Банком**.

Застройщик также обязуется не позднее 3 (трех) дней предоставить в **Банк** документы, необходимые для заключения Договора счета эскроу.

Настоящим Застройщик и Участник долевого строительства подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия **Банком** счета эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу. Застройщик извещается Эскроу-агентом об открытии счета эскроу путем **уведомления по электронной почте**, не позднее даты открытия счета эскроу.

Не позднее десяти рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту (**Банк**) согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию депонируемая сумма направляется на оплату обязательств Участников долевого строительства путем перечисления Эскроу-агентом денежных средств на расчетный счет Застройщика либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в Эскроу-агенте залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

Депонент обязуется в течение 5 (Пяти) календарных дней с даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области предоставить Банку копию настоящего Договора, содержащего оферту Бенефициара и Депонента о заключении Договора счета эскроу, подать заявление о заключении Договора счета эскроу и внести на счет эскроу Цену Договора в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.7. Разница (экономия) между фактическими затратами на строительство Объекта долевого строительства и суммой, предусмотренной настоящим Договором – Ценой Объекта долевого строительства, подлежащей передаче (оплате) Участником долевого строительства Застройщику, остается в распоряжении Застройщика и является его вознаграждением.

5.8. Цена Объекта долевого строительства может быть изменена в случаях, предусмотренных в п. 2.12. настоящего Договора.

5.9. В соответствии со статьями 36, 37 Жилищного Кодекса РФ и п. 5. статьи 16 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в цену Квартыры по настоящему Договору включена стоимость общего имущества в Жилом доме.

6. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Застройщик обязан при условии полной оплаты Участником долевого строительства цены Объекта долевого строительства (п. 5.5. настоящего Договора) передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Передаточному акту (далее по тексту – «Передаточный акт») в состоянии, предусмотренном п.п. 2.6., 2.9, 2.10. настоящего Договора, а также предоставить Участнику долевого строительства Объекта справку, подтверждающую произведение Участником долевого строительства полной оплаты цены Объекта долевого строительства.

6.1.1. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Застройщик обязуется передать Квартыру Участнику долевого строительства **в срок не позднее «30» июня 2026 г.**

Передаточный акт подписывается обеими Сторонами.

6.2. Застройщик, не менее, чем за месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства согласно пункту 6.1.1. настоящего Договора, направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, о готовности к передаче Объекта долевого строительства, а также о необходимости принятия Участником долевого строительства по Передаточному акту Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

6.3. Участник долевого строительства обязуется после получения уведомления Застройщика о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче:

6.3.1. в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, согласовать с Застройщиком дату и время осмотра Квартыры, оформив соответствующее Заявление о времени и дате подписания Передаточного акта в связи с завершением строительства (создания) многоквартирного дома и готовностью Объекта долевого строительства (далее по тексту – «Заявление на осмотр Квартыры») по форме, утвержденной в Приложении № 3 к настоящему Договору.

6.3.2. в дату, обозначенную в Заявлении на осмотр Квартыры, лично или с привлечением полномочного представителя произвести осмотр Квартыры.

6.3.3. после осмотра Квартыры (в дату, указанную в Заявлении на осмотр Квартыры), в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней прибыть в офис Застройщика для принятия Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта. Принять Квартыру по Передаточному акту в соответствии с условиями настоящего Договора.

6.4. В случае если в ходе осмотра Квартыры Участником долевого строительства будут обнаружены несоответствия характеристик Квартыры условиям Договора и (или) их отступления от обязательных требований, указанных в части 1 статьи 7 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", приведших к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или иные замечания (недостатки) к нему, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования (далее - установленные требования к качеству Объекта долевого строительства), Участник долевого строительства вправе обратиться к Застройщику с письменным требованием о безвозмездном устранении выявленных несоответствий/отклонений/замечаний (недостатков) (далее по тексту – «Требование об устранении») и иными требованиями, предусмотренными действующим законодательством.

6.5. Требование об устранении может быть предъявлено Участником долевого строительства Застройщику как до подписания Передаточного акта, так и после (в течении установленного законом и настоящим Договором гарантийного срока). В случае предъявления Требования об устранении до подписания Передаточного акта, Участник долевого строительства направляет его Застройщику в срок, не превышающий 7 (семь) рабочих дней с даты осмотра Квартыры (согласованной в соответствии с п. 6.3.1. настоящего Договора или иной даты, состоявшегося осмотра Квартыры Участником долевого строительства, установленной и/или зафиксированной доступными для Застройщика способами, в том числе с использованием технических средств фото- и видеофиксации). В случае предъявления Требования об устранении после подписания Передаточного акта, Участник долевого строительства направляет его Застройщику в течение гарантийного срока.

При предъявлении Застройщику Требования об устранении в момент подписания Передаточного акта, Участник вправе указать об этом в Передаточном акте путем совершения соответствующей надписи («подписано с Требованием об устранении») в разделе подписи Сторон.

Застройщик рассматривает Требование об устранении, предъявленное до подписания Передаточного акта и в момент его подписания, в течение 10 (рабочих) дней с момента его получения.

Требование об устранении, предъявленное после подписания Передаточного акта, а также иные требования, предъявленные в соответствии с действующим законодательством, рассматриваются в сроки, предусмотренные законом.

По результату рассмотрения Требования об устранении, Застройщик принимает решение:

6.5.1. о безвозмездном устранении заявленных в нем несоответствий/отклонений/замечаний (недостатков) в полном объеме в срок, не превышающий 45 (рабочих) дней или иной срок, письменно согласованный с Участником долевого строительства.

6.5.2. о безвозмездном устранении части заявленных в нем несоответствий/отклонений/замечаний (недостатков) в срок, не превышающий 45 (рабочих) дней, или иной срок, письменно согласованный с Участником долевого строительства. В таком случае Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменный ответ на Требование об устранении, в котором указывает часть требований, не подлежащую устранению за счет Застройщика, и причины отказа в таком устранении.

6.6. По факту получения от Участника долевого строительства Требования об устранении несоответствий/отклонений/замечаний (недостатков) Застройщик инициирует проведение совместного осмотра Квартиры направлением в адрес Участника соответствующего письменного уведомления с указанием даты и времени осмотра. По результату проведения указанного осмотра Стороны оформляют соответствующий Акт осмотра замечаний к Квартире, в котором фиксируют состояние Квартиры, наличие или отсутствие недостатков, указанных в Требовании об устранении или в ином мотивированном отказе Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта. Такой совместный осмотр Квартиры производится Сторонами в согласованную ими дату, но не позднее 45 (рабочих) дней с момента получения Застройщиком Требования об устранении.

При возникновении разногласий Сторон в оценке состояния Квартиры и недостижения согласия о фиксации в Акте осмотра замечаний к Квартире всех недостатков, заявленных Участником долевого строительства в Требовании об устранении, Стороны указывают на них при оформлении такого акта и разрешают возникшие разногласия в порядке, предусмотренном законом и условиями настоящего Договора.

6.7 Объём несоответствий/отклонений/замечаний (недостатков), подлежащий безвозмездному устранению за счет Застройщика и зафиксированный в Акте осмотра замечаний, устраняется в срок не позднее 45 (рабочих) дней с даты оформления такого акта или иной срок, согласованный Сторонами в таком акте.

6.8 После завершения Застройщиком работ по устранению заявленных в Требовании об устранении несоответствий/отклонений/замечаний (недостатков) в объеме, подлежащем безвозмездному устранению (в соответствии с п. 6.5 настоящего Договора), Стороны оформляют соответствующий Акт об устранении замечаний к Объекту долевого строительства по форме, согласованной в Приложении № 4_ к настоящему Договору. Указанный акт подписывается Сторонами по результату совместно проведенного осмотра Квартиры (инициированного Застройщиком) в дату, согласованную Сторонами либо указанную Застройщиком в письменном уведомлении, направленном в адрес другой стороны.

При устранении перечисленных в Акте осмотра замечаний к Квартире, предусмотренного п. 6.7 Договора, Участник долевого строительства обязан подписать Акт об устранении замечаний и принять Объект долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения уведомления об устранении перечисленных в Акте осмотра замечаний к Квартире.

6.9. С даты подписания акта, указанного в п. 6.8 настоящего Договора, обязательства Застройщика по безвозмездному устранению несоответствий/отклонений/замечаний (недостатков), заявленных Участником долевого строительства в Требовании об устранении, считаются выполненными в полном объеме.

В случае немотивированного отказа Участника долевого строительства от подписания такого акта либо неявки на осмотр Квартиры (уклонения от осмотра) в согласованную дату или в дату, указанную Застройщиком в соответствующем письменном уведомлении (указанном в п. 6.8 настоящего Договора), Стороны признают, что обязательства Застройщика по безвозмездному устранению несоответствий/отклонений/замечаний (недостатков), заявленных Участником долевого строительства в Требовании об устранении, считаются выполненными в полном объеме в дату несостоявшегося совместного осмотра Квартиры (при условии направления Застройщиком письменного уведомления о дате проведения совместного осмотра Квартиры в соответствии с п. 6.8. настоящего Договора), а Акт об устранении замечаний оформленный Застройщиком в одностороннем порядке, имеет полную юридическую силу и обладает доказательственным значением при возникновении разногласий между Сторонами.

6.10. При отказе (когда Участником долевого строительства не было сообщено о наличии недостатков Квартиры либо когда наличие недостатков Квартиры не было подтверждено актом, оформленным между Сторонами в порядке, указанном в п. 6.6 настоящего Договора) или уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (в том числе при возвращении оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу) Застройщик по истечении 2-х (двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт передачи Объекта долевого строительства. С момента

составления Застройщиком указанного одностороннего акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства переходит к Участнику долевого строительства.

6.11. Оформленный Застройщиком в одностороннем порядке Передаточный акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства в одном оригинальном экземпляре направляется Участнику долевого строительства по адресу, указанному в настоящем Договоре.

В случае оформления Застройщиком документа о передаче Объекта долевого строительства в одностороннем порядке с даты подписания Передаточного акта Застройщик признается исполнившим обязательства по передаче Объекта долевого строительства в полном объеме. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения (направленного в порядке п. 6.2. настоящего Договора) в соответствии с частью 4 статьи 8 Федерального закона либо в случае когда заказное письмо (с сообщением, направленным в порядке п. 6.2. настоящего Договора) возвращено оператором почтовой связи с информацией об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, или иной причине указывающей на невозможность вручения письма по адресу местонахождения адресата (в том числе при выбытии адресата, и невозможности вручения за истечением срока хранения, а также при отсутствии указания почтовым оператором какой либо причины не вручения отправленного уведомления). Условия признания Сторонами сообщения полученным определены в п.14.6. настоящего Договора.

6.12. С даты подписания Передаточного акта все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства несет Участник долевого строительства. С указанной даты Участник долевого строительства несет обязанность по оплате всех расходов, связанных с содержанием Объекта долевого строительства, в том числе, по оплате услуг за управление общим имуществом в Жилом доме, и по оплате коммунальных услуг согласно пункту 2 статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации.

6.13. Застройщик вправе (но не обязан) исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно. При этом передача осуществляется в порядке, аналогичном порядку, предусмотренному настоящим Договором.

6.14. В случае, если строительство (создание) Объекта долевого строительства не может быть завершено в срок, указанный в п. 5.3. Договора, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ.

6.15. По окончании строительства Жилому дому и Объекту долевого строительства будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ. Площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению в соответствии с данными кадастрового учета (технического учета и технической инвентаризации). Почтовый адрес Жилого дома и Объекта долевого строительства и площадь Объекта долевого строительства по данным кадастрового учета указываются в Передаточном акте Объекта долевого строительства.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Застройщик обязан:

7.1.1. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, в соответствии со ст. 18 Федерального закона.

7.1.2. Построить Жилой дом в соответствии с действующим законодательством и ввести его в эксплуатацию.

7.1.3. Обеспечить сохранность Объекта долевого строительства до момента его передачи Участнику долевого строительства.

7.1.4. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в степени готовности, предусмотренной пунктами 2.6. Договора и статьей 6 настоящего Договора, Приложениями №№ 1, 2 к настоящему Договору.

7.1.5. Подать совместно с Участником долевого строительства настоящий Договор и все необходимые документы на государственную регистрацию в уполномоченный орган в течение 30 (Тридцати) дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора.

7.1.6. Известить Участника долевого строительства о начале процедуры регистрации прав собственности на Объекты долевого строительства, находящиеся в введенном в эксплуатацию Жилом доме.

7.2. Застройщик вправе:

7.2.1. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с письменного согласия Участника долевого строительства.

7.2.2. Без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами (в т.ч. привлекать кредитные средства, подрядные

организации для выполнения строительных работ и т.д.), а также самостоятельно обеспечивать поиск других дольщиков/участников долевого строительства и заключать с ними договоры о долевом участии в строительстве Жилого дома в пределах, не затрагивающих Объект долевого строительства.

7.2.3. Без дополнительного согласования (в т.ч. письменного) с Участником долевого строительства внести изменения в проектную документацию Жилого дома, в т.ч. связанные с архитектурными, структурными изменениями, с конструктивными особенностями наружных стен и внутренних перегородок, с изменением фасада, а также с изменением имущества общего пользования, а так же заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование при условии, что решения по строительству Жилого дома в целом и Объекта долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

О всех изменениях, внесенных в проектную документацию, Застройщик информирует всех участников долевого строительства путем внесения изменений в проектную декларацию и ее публикации.

Стороны пришли к соглашению о том, что путем подписания настоящего Договора Участник долевого строительства дал свое согласие на любые изменения, предусмотренные настоящим пунктом Договора.

7.3. Застройщик может совершить от имени и за счет Участника долевого строительства юридические действия, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнений и изменений к нему, а также прав собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, в том числе изготовление технических паспорта и плана Объекта долевого строительства за дополнительную плату на основании отдельного договора с Застройщиком или на основании договора с лицом, уполномоченным Застройщиком.

7.4. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта или оформления Застройщиком Передаточного акта в одностороннем порядке в соответствии с п.6.4. Договора или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.5. Участник долевого строительства обязан:

7.5.1. Оплатить Застройщику цену Объекта долевого строительства в объеме и на условиях, предусмотренных статьей 5 настоящего Договора.

7.5.2. Принять Объект долевого строительства путем подписания Передаточного акта в сроки и на условиях, установленных в статье 6 настоящего Договором.

7.5.3. Подать совместно с Застройщиком, настоящий Договор и все необходимые документы на государственную регистрацию в уполномоченный орган в течение 30 (Тридцати) дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора.

7.5.4. Представить со своей стороны все необходимые документы для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства в уполномоченный орган

После регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, у него возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в Жилом доме у Участника долевого строительства будет пропорциональна размеру общей площади Объекта долевого строительства к общей площади помещений в Жилом доме.

7.5.5. Самостоятельно нести расходы по оплате:

- пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора, дополнений и изменений к нему, а также оформления права собственности на передаваемый Объект долевого строительства в полном объеме, включая оформление технического плана на Объект долевого строительства, в порядке, установленном действующим законодательством РФ;

- других расходов в рамках настоящего Договора.

7.6. Участник долевого строительства не вправе:

7.6.1. Изменять конструктивные элементы в Объекте долевого строительства, производить модернизацию и/или замену инженерных сетей и коммуникаций, технологического оборудования, приборов учета энерго- и водоресурсов, а также производить любые строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе производить замену входной двери до момента подписания Передаточного акта.

7.6.2. В целях соблюдения правил техники безопасности, а также в зависимости от проводимых технологических процессов на строительной площадке и/или погодных условий, посещать строительную площадку Жилого дома в течение всего периода строительства до момента ввода Жилого дома в эксплуатацию при условии предварительного согласования между Сторонами даты посещения строительной площадки.

7.7. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными с момента оплаты в полном объеме цены Объекта долевого строительства в соответствии со статьей 5 настоящего Договора и подписания Сторонами Передаточного акта.

8. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

8.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации.

8.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства (за исключением технологического и инженерного оборудования) составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства.

8.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8.4. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте долевого строительства самим Участником долевого строительства или по его заказу, исполненному Застройщиком не на условиях настоящего Договора (на основании иных дополнительных договоренностей и/или соглашений), а также на недостатки, возникшие из-за нарушений Участником долевого строительства правил эксплуатации Объекта долевого строительства в целом и/или его конструктивных элементов/частей.

8.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Жилого дома, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие его нормального износа и/или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или третьими лицами, привлеченными им, либо в следствие форс-мажорных обстоятельств, обстоятельств чрезвычайного характера, в том числе в результате воздействия внешних факторов на многоквартирный жилой дом (природных явлений и неблагоприятных климатических явлений, техногенных катастроф, разрушений в следствие совершения террористических актов, применения оружия и технических средств применяемых при ведении вооруженных действий и т.д.).

9. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Уступка Участником долевого строительства права требования по Договору допускается только с момента исполнения им обязанности по уплате Застройщику Цены Договора, указанной в п. 5.5 Договора, в полном объеме, или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства с письменного согласия Застройщика в соответствии с положениями ст. 391 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Уступка Участником долевого строительства права требования по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами акта приема – передачи Объекта долевого строительства.

При уступке Участником долевого строительства права требования по Договору Участник долевого строительства в течение 3 (трех) календарных дней со дня государственной регистрации уступки права требования по Договору обязан предоставить Застройщику уведомление о произведенной уступке, с приложением документа, подтверждающего уступку (соглашения об уступке права требования, выписки из ЕГРН о регистрации соглашения об уступке права требования).

9.2. Перед уступкой права требования Участник долевого строительства обращается к Застройщику в соответствии с п. 2 ч. 10 ст. 48 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» за выдачей справки, подтверждающей полную или частичную уплату Цены договора участия в долевом строительстве Участником долевого строительства Застройщику с указанием размеров и сроков внесения платежей.

9.3. При частичной уплате Участником долевого строительства цены Договора последний обращается к Застройщику за согласием на перевод долга по Договору.

9.4. Соглашение об уступке права требования с одновременным переводом долга по Договору заключается при участии Застройщика в соответствии с п. 9.5 Договора.

9.5. После получения заявления от Участника долевого строительства, предусмотренного п. 9.3 Договора Застройщик проводит проверку состояния исполнения Участником долевого строительства обязательств по настоящему Договору, а также работу по сверке платежей, осуществленных Участником долевого строительства по настоящему Договору, и подготовку иных необходимых документов.

По результатам проведенной работы Застройщик составляет Справку об исполнении обязательства по оплате договора участия в долевом строительстве и предоставляет письменное согласие либо отказ.

Соглашение об уступке и/или переводе долга по Договору оформляется в простой письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента его государственной регистрации.

Оформление соглашения об уступке и/или переводе долга по Договору осуществляется в офисе Застройщика, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Театральный 60Е, 2 этаж, оф. 2.

Расходы, связанные с государственной регистрацией договора уступки несут стороны договора уступки.

При необходимости услуги по оформлению уступки и/или перевода долга по настоящему Договору оказываются Застройщиком за дополнительную плату и оплачиваются Участником долевого участия в строительстве на основании отдельного договора.

9.6. Застройщик не несет ответственности по договорам Участника долевого строительства с третьими лицами.

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажора), т.е. обстоятельств, наступление которых Стороны не могли предвидеть и предотвратить. Обстоятельства форс-мажора включают, среди прочего, террористические акты, стихийные бедствия, войны, вооруженные конфликты, массовые гражданские беспорядки, забастовки, эпидемии и пандемии, запретительные меры государственных органов, обстоятельства, которые вызваны угрозой распространения новой коронавирусной и иных инфекций, а также меры по ограничению последствий таких обстоятельств, принятые органами государственной власти и местного самоуправления (включая ограничение передвижения физических лиц, приостановление деятельности предприятий и учреждений), в случае если таковые обстоятельства будут признаны обстоятельствами непреодолимой силы уполномоченными органами с обязательным подтверждением в виде письменной справки/уведомления, выданной Торгово-промышленной палатой Ростовской области, предоставленной заинтересованной Стороне и т.д. При этом Стороны признают, что наступление вышеуказанных событий может повлечь невозможность получения указанного письменного подтверждения, ввиду ограничения, приостановки или прекращения деятельности Торгово-промышленной палатой Ростовской области, в таком случае Стороны будут учитывать возникшие обстоятельства непреодолимой силы, руководствуясь общедоступной информацией об их наступлении, в том числе по сообщениями СМИ и официальных органов власти.

10.2. Освобождение от ответственности действует лишь в период, в течение которого существуют данные обстоятельства и их последствия. При наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств Сторона должна известить об этом в письменной форме другую Сторону в течение 10 (Десяти) дней с момента наступления указанных обстоятельств с приложением подтверждающего документа, выданного уполномоченным органом, при условии возможности его получения. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств и их влиянии на исполнение Стороной своих обязательств по Договору, предполагаемый срок их исполнения.

10.3. В предусмотренных выше случаях срок исполнения Сторонами их обязательств по Договору приостанавливается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия. Со дня прекращения обстоятельства, послужившего основанием для приостановления срока исполнения обязательства, течение срока продолжается. Оставшаяся часть срока исполнения обязательства удлинится соразмерно времени приостановления.

В случае, если такие обстоятельства продолжают действовать более двух месяцев, каждая из Сторон имеет право отказаться от Договора без возмещения возможных убытков другой Стороне, письменно уведомив другую Сторону за 10 (Десять) дней до предполагаемой даты отказа от Договора.

11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

11.1. Все споры и разногласия по Договору могут решаться путем досудебного урегулирования спора, за исключением случаев, прямо предусмотренных законом. До обращения в соответствующие судебные органы заинтересованная Сторона вправе направить другой Стороне Договора претензию с изложением своих требований. Претензия может быть направлена по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Стороны, указанному в Договоре, или вручено Стороне Договора лично под расписку.

11.2. Сторона Договора, получившая претензию, вправе ответить на нее в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты получения претензии. В случае неполучения ответа на претензию в установленные Договором сроки либо не урегулирования споров и разногласий, заинтересованная Сторона вправе обратиться с заявлением в суд. 11.2. Стороны признают, что местом исполнения настоящего Договора является место нахождения Объекта долевого строительства. Все споры и разногласия, не урегулированные Сторонами в претензионном порядке, разрешаются в соответствующем суде по месту нахождения Объекта долевого строительства. В случае, если инициатором обращения в суд является Участник долевого строительства – потребитель в соответствии с Законом «О защите прав потребителей», то спор подлежит рассмотрению в суде по выбору Участника долевого строительства

12. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА.

12.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

12.2. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

13. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

13.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством.

13.2. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Объекта долевого строительства за каждый день просрочки.

Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом Договора неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

13.4. В случае нарушения Участником долевого строительства срока оплаты согласно статье 5 настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

13.4. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, указанных в статье 5 настоящего Договора, если период просрочки составил более чем 2 (два) месяца, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор на основании и в порядке, предусмотренных в ст. ст. 5, 9 Федерального закона.

13.5. В случае возникновения оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных пунктом 13.4. настоящего Договора и Федеральным законом, 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 Объекта долевого строительства и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о направлении Участнику долевого строительства письменного предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Объекта и о последствиях неисполнения такого требования Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с п. 13.5. настоящего Договора. Порядок направления письменного предупреждения и условия признания Сторонами факта получения такого предупреждения определены в п. 14.6. настоящего Договора.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

14.1. Обо всех изменениях в платежных, почтовых, паспортных и других реквизитах Стороны обязаны извещать друг друга в течение 5 (Пять) дней с момента таких изменений.

14.2. Участник долевого строительства настоящим предоставляет право Застройщику и дает ему свое согласие на передачу по усмотрению Застройщика третьим лицам на обслуживание, включая, но не ограничиваясь ими, управляющей компании, муниципальному образованию и т.п.: сооружений, теплосетей, электросетей, водопроводных сетей, канализационных сетей, канализационных насосных станций и оборудования внутридомовых сетей, доля в праве общей собственности на которые в соответствии с Жилищным Кодексом РФ и условиями настоящего Договора принадлежит Участнику долевого строительства.

14.3. Участник долевого строительства на основании п. 6 ст. 9 ФЗ РФ № 152 «О персональных данных» настоящим дает свое согласие на обработку Застройщиком (включая получение от Участника долевого строительства и/или от любых третьих лиц, с учетом требований действующего законодательства Российской Федерации) как с применением, так и без применения Застройщиком средств автоматизации персональных данных Участника долевого строительства, и подтверждает, что, давая такое согласие, Участник долевого строительства действует своей волей и в своем интересе.

При этом, согласие дается Застройщику на нижеперечисленные действия, где последний может хранить и обрабатывать персональные данные как Оператор по обработке персональных данных, в том числе, брать согласие на обработку персональных данных и получать согласие на обработку персональных данных. Согласие дается Участником долевого строительства для целей заключения с Застройщиком настоящего Договора, последующей передачи в собственность Участника долевого строительства построенного Застройщиком Объекта долевого строительства, государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, принятия решений или совершения иных действий, порождающих юридические последствия в отношении Участника долевого строительства или других лиц, предоставления Участнику долевого строительства информации об оказываемых Застройщиком услугах и распространяется на следующую

информацию об Участнике долевого строительства: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес регистрации по месту жительства, паспортные данные семейное, социальное положение, номер контактного телефона, адрес электронной почты и любая иная информация, относящаяся к личности Участника долевого строительства, доступная либо известная в любой конкретный момент времени Застройщику (далее - Персональные данные) и предусмотренная ФЗ РФ № 152 «О персональных данных».

Настоящее согласие дается на срок действия настоящего Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора, в соответствии с действующим законодательством России. Отзыв согласия может быть произведен в письменной форме не ранее даты прекращения Договора/даты исполнения обязательств в соответствии с Договором. При этом Застройщик хранит персональные данные в течение срока хранения документов, установленного действующим законодательством России, а в случаях, предусмотренных законодательством, передает органам государственной власти, уполномоченным на такие действия нормативно-правовыми актами.

Участник долевого строительства согласен с тем, что по его письменному требованию уведомление об уничтожении персональных данных будет вручаться ему (его представителю) по месту нахождения Застройщика. Настоящее согласие предоставляется на осуществление любых действий в отношении персональных данных Участника долевого строительства, которые необходимы или желаемы для достижения указанных выше целей, включая, без ограничения: сбор, запись систематизация, накопление, хранение (в электронном виде и на бумажном носителе), уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование (в электронном виде и на бумажном носителе), передача (предоставление, доступ), за исключением распространения, обезличивание, блокирование, уничтожение, обработка как без использования, так и с использованием средств автоматизации (автоматизированной системы управления базами данных (СУБД), а также иных программных средств, специально разработанных по поручению Застройщика, объединение персональных данных в единую информационную систему,, а также осуществление любых иных действий с Персональными данными Участника долевого строительства с учетом действующего законодательства.

Обработка Персональных данных осуществляется Застройщиком с применением следующих основных способов (но, не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней, маркировка.

Настоящим Участник долевого строительства признает и подтверждает, что в случае необходимости предоставления Персональных данных для достижения указанных выше целей Застройщику, а также третьим лицам, а равно как при привлечении третьих лиц к оказанию услуг в его интересах, передачи Застройщиком принадлежащих ему функций и полномочий иному лицу, Застройщик вправе в необходимом объеме раскрывать для совершения вышеуказанных действий информацию об Участнике долевого строительства (включая Персональные данные) таким третьим лицам, их агентам и иным уполномоченным ими лицами, а также предоставлять таким лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию. Также настоящим Участник долевого строительства признает и подтверждает, что настоящее согласие считается данным им любым третьим лицам, указанным выше, с учетом соответствующих изменений, и любые такие третьи лица имеют право на обработку персональных данных на основании настоящего согласия, при условии соблюдения требований действующего законодательства.

14.4. Участник долевого строительства при подписании настоящего Договора подтверждает, что ознакомлен Застройщиком и согласен с проектной декларацией по строительству Жилого дома, в том числе с документами и материалами, составляющими содержание проектной декларации в части информации о Застройщике и информации о проекте строительства (разрешение на строительство, технико-экономическое обоснование проекта строительства многоквартирного жилого дома, заключение экспертизы проектной документации, проектной документации), с техническими и иными характеристиками Объекта согласен. Вышеуказанная документация может быть уточнена /или дополнена, а также быть продлена в ходе строительства Объекта. Стороны согласны, что такие уточнения, изменения, продления срока действия документации не являются основанием для внесения изменений в настоящий Договор, если только такие уточнения, изменения, продления не влияют на объем прав и обязанностей Сторон по настоящему Договору.

14.5. Участник долевого строительства уведомлен и выражает свое письменное согласие на осуществление Застройщиком в случае необходимости изменений параметров Земельного участка (при разделе, выделе, объединении, перераспределении, межевании, кадастровом учете и т.д. Земельного участка) с последующим оформлением прав Застройщика на вновь образованные Земельные участки,. Получение согласия Участника долевого строительства на раздел, выдел, объединение, перераспределение Земельного участка на вновь образованный(е) земельный(е) участок(и), на котором располагается Жилой дом, в какой-либо иной форме не требуется.

14.6. Уведомления, извещения, иная корреспонденция, для которых настоящим Договором предусмотрена письменная форма, направляются сторонами друг другу посредством телеграфа, заказными письмами с уведомлением о вручении по адресам, указанным в настоящем Договоре, либо вручаются под расписку Уполномоченным представителям Сторон. Вся корреспонденция должна направляться по адресам Сторон, указанным в статье 15 настоящего Договора. В случае изменения адреса, указанного в настоящем Договоре,

Стороны обязаны немедленно уведомлять об этом другую сторону путем направления в предусмотренном выше порядке уведомления другой стороне с указанием своего нового адреса, в противном случае корреспонденция, направленная по адресу, указанному в статье 15 настоящего Договора, считается направленной надлежащим образом.

Для получения корреспонденции по настоящему Договору уполномоченным представителем Участника долевого строительства является: _____

Для получения корреспонденции по настоящему Договору уполномоченными представителями Застройщика является непосредственно руководитель по месту нахождения Застройщика, а также **Пурчел Артур Павлович**, по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Театральный 60Е, 2 этаж, оф. 2.

Вручение корреспонденции по настоящему Договору указанным представителям Сторон признается вручением надлежащему адресату.

Стороны договорились о том, что для исчисления сроков, установления дат и периодов, а также установления фактов наступления каких-либо событий, определяющих обязанности Сторон по настоящему Договору или влекущих правовые последствия для Сторон, сообщение (уведомление, извещение, требование, запрос) считается переданным надлежащим образом Стороной и полученным адресатом (другой Стороной):

а) в дату, указанную на копии сообщения Стороной Договора (ее представителем или уполномоченным лицом) при вручении сообщения (в том числе при вручении сообщения, направленного с нарочным);

б) в дату, указанную в уведомлении о вручении сообщения, направленного по почте заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении.

При этом Стороны согласовали, что в случае, если направленное в адрес Стороны письменное уведомление будет доставлено по указанному в настоящем Договоре адресу (или по иным адресам, о которых Сторона сообщила другой Стороне в письменном виде), и вручено не лично адресату, а иному лицу, находившемуся по данному адресу в отсутствие адресата в момент доставки корреспонденции, и факт вручения корреспонденции такому лицу будет подтвержден его подписью и советующей отметкой служб почтовой связи/ курьерской доставки/телеграфа, то обязанность Стороны надлежащим образом уведомить другую Сторону будет считаться исполненной в дату получения корреспонденции таким лицом, отраженной в советующей отметке служб почтовой связи/ курьерской доставки/телеграфа;

в) в дату отказа Стороны Договора от получения направленного сообщения (почтового отправления, телеграммы и т.д.), если этот отказ зафиксирован организацией почтовой связи/телеграфом/службой курьерской доставки. Указанная дата определяется соответствующей отметкой служб почтовой связи/курьерской доставки/телеграфа либо на основании сведений, размещенных на официальном сайте Почты России (<https://www.pochta.ru>);

г) в дату первой попытки не состоявшегося вручения Стороне сообщения, направленного заказным почтовым отправлением/телеграммой/курьерской доставкой с уведомлением о вручении по адресу, указанному Стороной в Договоре, или по адресу, дополнительно сообщенному Стороной вследствие его изменения, в случае возврата такого отправления (или соответствующего уведомления) отправителю и невозможности его вручения в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, выбытия адресата из адреса, а так же в связи с истечением срока хранения отправления в отделении почтовой связи/отделении телеграфа, и по иной причине указанной в отметке отделения почтовой связи/телеграфа/курьерской доставки, свидетельствующей о невозможности вручения отправления адресату, а также при отсутствии указания какой либо причины невручения адресату, в случае когда почтовым оператором зафиксирована дата обратной отправки (возврата) корреспонденции отправителю. Указанная дата определяется соответствующей отметкой служб почтовой связи/курьерской доставки/телеграфа либо на основании сведений, размещенных на официальном сайте Почты России (<https://www.pochta.ru>);

Стороны в соответствии с ч. 2 ст. 165.1 ГК РФ, договорились о том, что в случае если Стороной отправителем от служб почтовой связи не будет получено документов и/или сведений надлежащих и достаточных для применения вышеуказанных подпунктов «а» - «г», сообщение (уведомление, извещение, требование, запрос) будет считаться переданным надлежащим образом Стороной и полученным адресатом (другой Стороной) в 46-й день с даты отправки отправления, подтвержденной документом/отметкой служб почтовой связи/курьерской доставки/телеграфа либо сведениями, размещенными на официальном сайте Почты России (<https://www.pochta.ru>).

14.7. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон и электронный скан-образ - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

14.8. Договор подписан с приложением:

Приложение № 1 (План этажа Жилого дома);

Приложение № 2 (Характеристики жилого дома. Основные характеристики Квартиры);

Приложение № 3 Заявлении о времени и дате подписания передаточного акта;

Приложение № 4 Акт об устранении замечаний к объекту долевого строительства.

15. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

ООО «СЗ «ТеатралСтрой»
344000, Ростовская обл.,
г. Ростов-На-Дону, Текучева ул., дом 350, офис 15
ИНН 6167200791
КПП 616701001
ОГРН 1216100011049
Номер счета: 40702810503300005188,
ФИЛИАЛ ЮЖНЫЙ ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ"
Кор/счет: 30101810560150000061
БИК 046015061
Эл. почта_____

Директор

_____/Бердичевский Г.Р./

Участник долевого строительства:

Приложение №1*
к договору участия в долевом строительстве
№ _____ от _____ г.

План _____ этажа Жилого дома, квартира № _____

Застройщик:

**ООО «Специализированный застройщик
«ТеатралСтрой»**

_____/_____/

Участник долевого строительства:

Приложение №2
к договору участия в долевом строительстве
№ ____ от _____ г.

Характеристики Жилого дома:

	Секция 1	Секция 2	Всего
Количество этажей здания, в т.ч.			
Встроенно-пристроенная подземная автостоянка			
Этажность здания (надземные этажи)			
Общая площадь жилого дома (кв.м.)			
Количество квартир			
Вместимость подземной автостоянки (машино/ мест)			
Полезная площадь помещений коммерческого назначения (кв.м.)			
Материал наружных стен и каркас жилого дома			
Материал поэтажных перекрытий			
Класс энергоэффективности			

Характеристики объекта долевого строительства (далее – «Объект долевого строительства» или «Квартира»), а именно:

Номер секции	
Номер помещения	
Назначение помещения	Жилое (квартира)
Этаж расположения	
Количество комнат	
Общая площадь жилого помещения	
Площадь жилых и вспомогательных помещений:	
- общая жилая комната	
- кухня / кухня-ниша	
-спальня	
-спальня	
-гардеробная	
-гардеробная	
- коридор	
- коридор	
- санитарный узел	
- санитарный узел	
- балкон (с коэффициентом)	

Квартира передается дольщику в следующем состоянии:

- без внутренних перегородок с обозначением в натуре проектных контуров;
- входная металлическая дверь;
- установка окон и балконных дверей без устройства подоконных досок и пароизоляционных лент;
- остекление балконов;
- электроснабжение осуществлено до распределительного щитка, установленного в квартире, без внутриквартирной разводки, электросчетчики установлены в поэтажных щитках;
- счетчики горячей и холодной воды установлены в нише межквартирного коридора;
- ввод трубопроводов холодной, горячей воды с запорной арматурой, установленной в квартире;
- трубопроводы системы отопления прокладываются по основанию пола в изоляции с установкой радиаторов, счетчик установлен в сантехнических нишах в межквартирном коридоре;
- вентиляция естественная;

- установлены автономные пожарные извещатели, предназначенные для обнаружения дыма и выдачи звукового сигнала;
- точка подключения телевизионной антенны и интернета расположена в поэтажном эл. щитке;
- установлена радиорозетка;
- установлена система домофонной связи (контроль доступа), в комплект входит блок вызова домофонный со считывателем ключей, установленный на входной двери в подъезд, электромагнитный замок, на выходе из подъезда кнопка открывания двери, имеющая цепи аварийного управления электромагнитным замком, блок коммутационный этажный;
- предусмотрены места установки сплит-систем на фасаде здания.

Дольщик выполняет самостоятельно за свой счет из собственных материалов, оборудования следующие виды работ после ввода Жилого дома в эксплуатацию согласно проектной документации на объект строительства:

- устройство перегородок в соответствии с проектными контурами, обозначенными Застройщиком и указанными в Приложении № 1;
- установка межкомнатных дверей;
- устройство подоконных досок;
- установка квартирного переговорного устройства с дистанционным открытием электромагнитного замка (домофон);
- устройство внутриквартирной электрической разводки от распределительного щитка, установленного в квартире, с учетом рекомендуемой принципиальной электрической схемы квартирных щитков согласно инструкции по эксплуатации квартиры;
- устройство разводки и установки электрического полотенцесушителя;
- устройство внутриквартирной разводки холодной и горячей воды от запорной арматуры;
- устройство внутриквартирной канализационной разводки от выхода канализационного стояка, установленного в квартире;
- для жилых и нежилых помещений, расположенных с 1 по 5 этажи (включительно) многоквартирного жилого дома, обязательна установка канализационного обратного клапана, диаметром 110 мм, на выпуске из внутренней канализационной сети помещения в раструб общедомового канализационного стояка. В процессе эксплуатации помещения дольщик обязан не реже одного раза в год производить ревизию указанного канализационного клапана, и в случае обнаружения дефектов, дольщик обязан за свой счет заменить клапан на исправный;
- устройство пола (гидроизоляция, укладка утеплителя, пароизоляции, устройство армированной ц/п стяжки, линолеума, плитки и т.д.) в соответствии с проектом;
- отделочные работы стен и потолка (штукатурка, шпаклевка, окраска, устройство оконных и дверных откосов в т.ч. устройство пароизоляционной ленты);
- установка эл. плиты;
- установка сан. тех. оборудования (ванна, раковина, мойка, унитаз, смесители и т.п.);
- установка бытовых вентиляторов;
- монтаж сплит-системы;
- устройство регулируемой внутренней солнцезащиты (жалюзи) на световые проемы в жилых комнатах и кухне;
- ввод в квартиру телевизионной антенны и интернета с разводкой по квартире.

Допуск в эксплуатацию электросети квартиры осуществляется после предоставления дольщиком управляющей организации протоколов измерения цепи «фаза-нуль».

Застройщик:

Участник долевого строительства:

**ООО «Специализированный застройщик
«ТеатралСтрой»**

_____/_____/_____

Приложение №3
к договору участия в долевом строительстве
№ ____ от _____ г.

(ФОРМА)

ООО «Специализированный застройщик «ТеатралСтрой»
Директору
от Ф.И.О. _____,
зарегистрированный по адресу: _____
договор участия в долевом строительстве № ____ от «__» _____ г.

ЗАЯВЛЕНИЕ

о времени и дате подписания передаточного акта в связи с завершением строительства (создания)
многоквартирного дома и готовностью объекта
 долевого строительства к передаче

Я, _____,
прошу передать мне Объект долевого строительства в соответствии с Договором участия в долевом строительстве
№ ____ от _____ г., **в следующие дату и время: « » 20 г. с -**
часов до - часов.

« » 20 г.
(дата)

_____/_____/_____.
(подпись, расшифровка)

Форма Заявления Сторонами Договора согласована

Застройщик:

Участник долевого строительства:

ООО «Специализированный застройщик
«ТеатралСтрой»

_____/_____/_____

(ФОРМА)

АКТ
об устранении недостатков

г. Ростов-на-Дону

«____» _____ 202__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ТеатралСтрой», именуемое в дальнейшем "Застройщик", в лице директора Бердичевского Г.Р., действующего на основании Устава, с одной стороны и

участник долевого строительства **гг.** _____, _____ года рождения, паспорт серия _____ выдан «____» _____ г. _____, код подразделения _____, зарегистрированная по адресу: _____, СНИЛС _____ именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», а вместе именуемые «Стороны»,

в соответствии с договором долевого участия в строительстве № _____ от «____» _____ 202__ года (далее-Договор), составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Согласно п. 6.3 Договора Участник долевого строительства «____» _____ 202__ года. по Акту приема передачи квартиры принял Объект долевого строительства: квартиру, с кадастровым номером: _____, и представил письменные замечания к состоянию принятого Объекта от «____» _____ 202__ года, указав на наличие несущественных недостатков Объекта (далее по тексту – «Замечания»).

2. Застройщик самостоятельно и за свой счет устранил Замечания.

3. Стороны произвели осмотр Объекта и настоящим подтверждают, что Замечания устранены Застройщиком в полном объеме.

4. Техническое и качественное состояние Объекта на момент проведенного осмотра Участник долевого строительства признает хорошим, соответствующим требованиям Участника долевого строительства и условиям Договора.

5. Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что Застройщик выполнил свои обязательства по Договору в полном объеме и надлежащим образом, и Участник долевого строительства не имеет к Застройщику никаких претензий по качеству Объекта.

Застройщик:

Участник долевого строительства:

**ООО «Специализированный застройщик
«ТеатралСтрой»**

_____/_____/

Форма Акта об устранении недостатков Сторонами Договора согласована

Застройщик:

Участник долевого строительства:

**ООО «Специализированный застройщик
«ТеатралСтрой»**

_____/_____/