

ДОГОВОР № _____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

г. Ростов-на-Дону

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ККПД-ИНВЕСТ», в лице сотрудника филиала «Магистрат-Дон» _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____ ФИО _____, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СТОРОН

1.1. В настоящем Договоре следующие слова и выражения будут иметь значения, определяемые ниже:

1.1.1. Многоквартирный дом - 9-этажный 3-секционный жилой дом создаваемый по строительному адресу: **Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, район Советский, жилой район «Левенцовский», микрорайон №5, корпус 5-2.2** (основные характеристики Многоквартирного дома: вид - многоквартирный дом, назначение - жилое, этажность - 9, общая площадь жилого дома 8 751,90 кв.м, класс энергоэффективности - В+, сейсмостойкость - не требуется, материал наружных стен и поэтажных перекрытий: наружные стены типовых этажей всех секций - из трехслойных несущих панелей заводского изготовления с комбинированным утеплителем: пенополистирол и отсечки из минераловатных плит по периметру. Монолитные железобетонные.). После завершения строительства Многоквартирного дома ему будет присвоен постоянный почтовый адрес.

1.1.2. Объект - жилое помещение (квартира), являющееся объектом долевого строительства, характеристики которого указаны в п.2.1 настоящего Договора, подлежащее передаче Участнику долевого строительства, указанного в п. 1.1.3. настоящего Договора, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, и входящее в состав Многоквартирного дома, создаваемого также с привлечением денежных средств участника долевого строительства, указанного в п. 1.1.3. настоящего Договора, при условии выполнения Участником всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств.

1.1.3. Участник - участник долевого строительства _____ ФИО _____, передающий по настоящему Договору денежные средства Застройщику, принимающему на себя обязательства, в том числе, по созданию Многоквартирного дома и иных объектов недвижимости, после исполнения которых у Участника возникнет право собственности на Объект и право общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

1.1.4. Застройщик - Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ККПД-ИНВЕСТ», имеющее на праве аренды земельный участок по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Советский район, 5 микрорайон жилого района «Левенцовский», привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Многоквартирного дома, на основании полученного разрешения на строительство, и имеющее на момент заключения настоящего Договора:

1.1.4.1. полученное в установленном порядке Разрешение №61-310-930201-2018 от 28.06.2018г. на строительство Многоквартирного дома;

1.1.4.2. опубликованную в сети «Интернет» на сайте Единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф> проектную декларацию;

1.1.4.3. заключенный между Застройщиком и Департаментом имущественно – земельных отношений г. Ростова-на-Дону Договор №36531 от 22.03.2016г. аренды земельного участка с кадастровым номером 61:44:0073012:200, предоставленного для строительства (создания) Многоквартирного дома. Право аренды земельного участка находится в залоге у Публичного акционерного общества «Сбербанк России» (место нахождения 117997, г. Москва, ул. Вавилова, 19, ОГРН 1027700132195, генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 1481 от «11» августа 2015 года). (далее по тексту – Залогодержатель). Залогодержатель дал согласие на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с частью 2 статьи 15 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 – ФЗ-214), а так же дал согласие на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном частью 8.1. статьи 13 ФЗ-214.

На земельном участке с кадастровым номером 61:44:0073012:200, расположенном по адресу: **Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Советский район, жилой район «Левенцовский», микрорайон №5**, (далее – «Земельный участок»), будет осуществляться строительство иного многоквартирного жилого дома, не являющегося предметом настоящего Договора, а именно многоквартирного жилого дома, создаваемого по строительному адресу: **Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Советский район, жилой район «Левенцовский», микрорайон №5, корпус 5-2.1.**

1.1.5. Правовым основанием заключения настоящего Договора является Федеральный закон №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.1.6. Право собственности на Объект возникает у Участника с момента государственной регистрации права собственности на завершённый строительством Объект в уполномоченном государственном органе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.1.7. Холодные помещения – расположенные в составе Объекта балконы и/или лоджии и/или веранды и/или террасы.

1.1.8. Участник подтверждает, что:

- он ознакомлен с порядком расчетов по настоящему Договору;

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

Объектом является жилое помещение (квартира), имеющее следующие проектные характеристики:

Корпус	Секция	Этаж	Условный номер квартиры	Номер на площадке	Комнаты		Холодные помещения (балконы/лоджии)		Помещения вспомогательного использования		Суммарная проектная площадь, кв.м. (с учетом Холодных помещений)	Общая проектная площадь, кв.м. (без учета Холодных помещений)
					Кол-во	Проектная площадь, кв.м.	Кол-во	Проектная Площадь, кв.м.	Кол-во	Проектная площадь, кв.м.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12 (7+9+11)	13
5-2.2												

Площадь Холодных помещений указана с учетом понижающего коэффициента: для балконов - 0,3, для лоджий - лоджии отсутствуют.

Общая проектная площадь Объекта (без учета Холодных помещений) включает в себя проектные площади Комнат и Помещений вспомогательного использования.

Суммарная проектная площадь Объекта (с учетом Холодных помещений), указанная в столбце 12 приведенной в настоящем пункте таблицы (далее – «Таблица»), включает в себя проектные площади Комнат, Помещений вспомогательного использования, Холодных помещений и является ориентировочной. Окончательная площадь Объекта будет определена после сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию и получения данных по результатам обмеров Объекта БТИ.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена настоящего Договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта) определенная на момент подписания Договора, составляет _____ руб. из расчета _____ руб. за один квадратный метр Суммарной проектной площади Объекта (с учетом холодных помещений), указанной в столбце 12 Таблицы.

3.2. Цена настоящего Договора в размере _____ руб. состоит из суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта в размере _____ руб. (в том числе НДС) и суммы денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере _____ руб. (НДС не облагается). Денежные средства Участника, уплаченные на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и общего имущества в Объекте и не израсходованные непосредственно на цели строительства Объекта и общего имущества в Многоквартирном доме, а также на целевое финансирование иных мероприятий, возврату Участнику не подлежат и удерживаются Застройщиком в свою пользу в качестве дополнительного вознаграждения за оказанные услуги по реализации Договора в момент окончания исполнения Застройщиком всех обязательств по Договору.

Стороны пришли к соглашению о не составлении счета-фактуры Застройщиком при передаче имущества Участнику, как по операции, не подлежащей обложению налогом на добавленную стоимость (подп. 1.п.3 статьи 169 Налогового кодекса Российской Федерации).

3.3. Оплата цены Договора, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, осуществляется в соответствии со следующим графиком платежей:

	Денежная сумма, подлежащая уплате (руб.)	Дата, до которой денежная сумма должна быть уплачена (включительно), но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора
1.		
ИТОГО:		

3.4. Стороны пришли к соглашению о том, что указанная в п. 3.2. настоящего Договора цена Договора будет изменена на условиях, указанных в пп. 3.4.1., 3.4.2. настоящего Договора, в порядке, предусмотренном п.п. 4.1.7 и 5.1.5. настоящего Договора:

3.4.1. после проведения органами БТИ технической инвентаризации Объекта Стороны, исходя из Суммарной площади Объекта по данным обмеров БТИ, стоимости затрат на строительство одного кв.м. и стоимости услуг Застройщика, указанных в п. 3.2. настоящего Договора, в случае изменения площади Объекта более чем на 0,11 квадратных метра, уточняют цену настоящего Договора и осуществляют дополнительные расчеты по результатам обмеров Объекта органами БТИ без необходимости дополнительного согласования Сторонами и составления Дополнительного соглашения к Договору.

3.4.2. указанная в пп. 3.4.1. настоящего Договора уточненная стоимость Объекта является окончательной и не подлежит изменению ни при каких обстоятельствах, в том числе и в случае изменения площади Объекта при проведении повторных (дополнительных) обмеров Объекта БТИ.

Допустимый размер изменения площади Объекта составляет 5% от Суммарной проектной площади Объекта долевого строительства (с учетом лоджий/балкона).

3.5. Оплата цены Договора производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в п. 11 настоящего Договора.

Датой исполнения обязательства Участника по оплате цены Договора, считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в ст. 11 настоящего Договора.

3.5.1. Исключительно выполнение денежных обязательств Участником влечет встречное исполнение со стороны Застройщика в виде обязанности передать Объект.

3.6. Указанная в пункте 3.1. настоящего Договора стоимость одного квадратного метра площади Объекта является окончательной, изменению не подлежит и действует только для настоящего Договора.

4. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА

4.1. Застройщик обязан:

4.1.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику Объект по Акту приема – передачи, подписываемому в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных статьей 6 настоящего Договора, при условии выполнения Участником всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств.

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником по настоящему Договору, в целях, предусмотренных статьями 18 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.1.4. Организовать государственную регистрацию настоящего Договора в уполномоченном государственном органе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (при условии исполнения Участником п.п. 5.1.4. настоящего Договора).

4.1.5. Направить Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче не менее чем за месяц до наступления установленного в п. 6.1. настоящего Договора срока передачи Объекта, с предупреждением Участника о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.1.6. Направить Участнику уведомление о необходимости проведения дополнительных расчетов по данным обмеров Объекта БТИ в порядке, предусмотренном п. 5.1.5. настоящего Договора.

4.1.7. Если Суммарная площадь Объекта по результатам обмеров БТИ будет меньше проектной площади Объекта, указанной в столбце 12 Таблицы, более чем на 0,11 квадратных метра, Застройщик обязуется возратить Участнику стоимость излишней площади Объекта на основании письменного заявления Участника, путем перечисления денежных средств на счет, указанный Участником в таком заявлении, в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты подачи заявления.

4.1.8. Застройщик гарантирует, что:

4.1.8.1. на момент подписания настоящего Договора им не подписаны и не заключены договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта с третьими лицами, аналогичные настоящему Договору;

4.1.8.2. в период действия настоящего Договора Застройщик не будет подписывать и заключать договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта с третьими лицами, аналогичные настоящему Договору.

4.1.9. При получении от Участника обоснованного требования, указанного в п. 5.2.1. настоящего Договора, предпринять все меры, необходимые для устранения в разумный срок фактически существующих недостатков Объекта.

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. По истечении двух месяцев после истечения срока, предусмотренного п. 6.1. настоящего Договора (срок предполагаемой передачи Объекта Участнику) - составить односторонний документ о передаче Объекта в случае одновременного наступления следующих событий:

- при уклонении Участника от принятия Объекта в предусмотренный п. 6.1. Договора срок или при отказе участника долевого строительства от принятия Объекта (за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ);

Под уклонением Участника от принятия Объекта понимается неподписание по любым причинам Акта приема – передачи Объекта или акта, в котором указывается несоответствие Объекта требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в предусмотренный настоящим Договором срок.

- при наличии у Застройщика сведений о получении Участником сообщения о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче (либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу).

При составлении указанного в настоящем пункте одностороннего документа о передаче Объекта риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня указанного документа.

4.3. Осуществлять строительство иного многоквартирного жилого дома, не являющего предметом настоящего Договора, а именно многоквартирного жилого дома, создаваемого по строительному адресу: **Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Советский район, жилой район «Левенцовский», микрорайон №5, корпус 5-2.1.**, на Земельном участке, указанном в п. 1.1.4. настоящего Договора, при этом Земельный участок может быть разделен, выделен, объединен и/или перераспределен с образованием новых земельных участков.

5. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА УЧАСТНИКА

5.1. Участник обязан:

5.1.1. Оплатить цену Договора в размере, порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

5.1.2. Принять Объект по Акту приема – передачи, подписываемому по форме, Застройщика, в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных ст. 6 настоящего Договора, в том числе, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика уведомления, предусмотренного п. 4.1.5. настоящего Договора, совершить действия, предусмотренные п. 6.3. настоящего Договора.

5.1.3. В течение пяти рабочих дней с даты исполнения обязательства по оплате цены Договора (части цены Договора) предоставить Застройщику платежные документы, подтверждающие перечисление денежных средств.

5.1.4. В течение двух рабочих дней с даты подписания настоящего Договора предпринять все зависящие от Участника действия, необходимые для заключения (государственной регистрации) настоящего Договора, в том числе, оплатить стоимость государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора, предоставить Застройщику платежные документы, подтверждающие оплату указанной в настоящем пункте пошлины, подписать со своей стороны заявление о государственной регистрации настоящего Договора, предоставить Застройщику документы, необходимые для осуществления государственной регистрации настоящего Договора, в том числе – документ (нотариально оформленная доверенность), по форме, предоставленной Застройщиком, предоставляющий Застройщику полномочия, необходимые для совершения от имени Участника действий, направленных на государственную регистрацию настоящего Договора.

5.1.5. Если Суммарная площадь Объекта по результатам обмеров БТИ будет больше проектной площади Объекта, указанной в столбце 12 Таблицы, более чем на 0,11 квадратных метра, Участник обязуется оплатить стоимость дополнительной площади Объекта в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения от Застройщика соответствующего уведомления, содержащего сведения об Общей площади Объекта, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Указанные уведомления направляются Застройщиком заказным письмом по адресу для корреспонденции Участника, указанному в Договоре, либо вручаются Участнику лично под расписку.

5.1.6. До оформления права собственности на Объект совершать нижеуказанные действия исключительно при наличии письменного согласия Застройщика:

5.1.6.1. осуществлять действия, направленные на переустройство и/или перепланировку Объекта;

5.1.6.2. проводить в Объекте работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение

внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.);

5.1.6.3. проводить в Объекте и в самом Многоквартирном доме работы, которые затрагивают фасад дома и его элементы (в том числе любое остекление Холодных помещений, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада дома).

5.1.7. Нести все расходы, связанные с оформлением в свою собственность Объекта (в т.ч., расходы по нотариальному удостоверению сделки (в случае необходимости), расходы, связанные с услугами БТИ (в случае проведения повторных обмеров Объекта с письменного согласия Застройщика), регистрацией права собственности в уполномоченном государственном органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и т.д.).

Оформление права собственности на Объект не является предметом настоящего Договора. При этом правоотношения Сторон, связанные с процессом оформления Объекта в собственность Участника, могут быть зафиксированы в отдельном договоре.

5.1.8. Не обременять каким – либо образом в период действия настоящего Договора полученные по настоящему Договору имущественные права, иначе как в порядке и на условиях, прямо предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также предусмотренных п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Федерального закона №102-ФЗ от 16.07.1998 «Об ипотеке (залоге недвижимости).

5.2. Участник вправе:

5.2.1. Потребовать от Застройщика либо безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, либо соразмерного уменьшения цены договора, либо возмещения расходов на устранение недостатков, в каждом из следующих случаев:

5.2.1.1. если Объект построен (создан) с отступлениями от условий настоящего Договора;

5.2.1.2. если качество Объекта не соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Объекта;

5.2.1.3. если Объект построен (создан) с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования.

При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в п.5.2.1. требование:

- подписывается Участником лично;
- предъявляется Застройщику в письменном виде;
- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение настоящего Договора и/или норму Закона, по отношению к которым выявлено несоответствие;
- должно содержать установленный Участником долевого строительства разумный срок устранения недостатков не менее 60 (шестьдесят) рабочих дней с даты получения данного требования Застройщиком.
- при несоблюдении указанных выше условий считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником.

5.3. Участник считается надлежащим образом уведомленным и выражает свое согласие на залог Земельного участка в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед Участниками многоквартирного жилого дома, создаваемого по строительному адресу: **Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Советский район, жилой район «Левенцовский», микрорайон №5, корпус 5-2.1.**, и на раздел, выдел, объединение и/или перераспределение Земельного участка, в результате которого будут образованы новые земельные участки. Дополнительного согласия Участника, как залогодержателя, на вышеуказанные действия не требуется.

6. УСЛОВИЯ, СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

6.1. Застройщик обязан передать, а Участник принять Объект не позднее «30» ноября 2020г.

6.1.1. Обязанность Застройщика передать Объект Участнику возникает только после поступления всей цены Договора на расчетный счет Застройщика, указанный в ст. 11 настоящего Договора.

6.2. Передача Объекта, предусмотренная п. 6.1. настоящего Договора производится путем подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта, составленного по форме Застройщика.

6.2.1. Участник не вправе принять Объект в одностороннем порядке путем составления одностороннего акта приема-передачи.

6.3. Участник обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения сообщения Застройщика, указанного в п. 4.1.5. настоящего Договора, предпринять все действия, необходимые для исполнения обязательств, предусмотренных п.п. 5.1.5. настоящего Договора, а также подписать и предоставить Застройщику:

6.3.1. Акт приема – передачи Объекта, предусмотренный п. 6.2. настоящего Договора, либо

6.3.2. Требование, предусмотренное п. 5.2.1. настоящего Договора.

6.4. В случае неисполнения Участником обязанности, предусмотренной п. 6.3. настоящего Договора, Застройщик вправе реализовать право, предусмотренное п. 4.2.1. настоящего Договора.

6.5. Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта досрочно, в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома), вне зависимости от наличия волеизъявления Участника на досрочную передачу Объекта.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

7.2. В случае просрочки Участником исполнения обязательств, предусмотренных п. 5.1.5. настоящего Договора, Участник обязан уплатить Застройщику пени в размере 0,1% от указанной в п. 3.2. настоящего Договора цены Договора, за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 5.1.8. настоящего Договора, Участник обязан уплатить Застройщику штраф в размере 30% (тридцати процентов) от указанной в п. 3.2. настоящего Договора цены Договора, и предпринять все действия, необходимые для снятия обременений с Объекта.

7.4. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 5.1.6. настоящего Договора, Участник обязан оплатить стоимость восстановительных работ и уплатить Застройщику штраф в размере 50% (Пятидесяти процентов) от

стоимости этих работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования Застройщика. При этом согласия Участника на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

7.5. Застройщик не несет ответственности в случае не поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в ст. 11 настоящего Договора, обусловленного ненадлежащим исполнением обязательств третьими лицами, осуществляющими расчеты.

7.6. Участник несет риски непоступления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в ст. 11 настоящего Договора, в случае выбора Участником недобросовестной расчетно-кассовой, кредитной, банковской организации или платежной системы, либо недобросовестного платежного агента, осуществляющего деятельность по приему платежей физических лиц в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Стороны пришли к соглашению о том, что свидетельством надлежащего и качественного исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, связанных со строительством (созданием) Многоквартирного дома, а также свидетельством надлежащего качества произведенных работ является Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, выданное в установленном законодательством РФ порядке.

Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику несет Застройщик.

8.2. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Участнику.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется в соответствии с частью 5.1. статьи 7 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, при условии, что данные, недостатки возникли вследствие нормального износа Объекта, нарушения требований технологических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником либо привлеченными им третьими лицами.

8.4. Уступка Участником прав требований (требований) и/или обязанностей по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора только после уплаты им цены Договора или с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ, и в любом случае допускается только с письменного согласия Застройщика.

Уступка Участником прав требований (требований) и/или обязанностей по настоящему Договору допускается до момента передачи Объекта, в порядке, предусмотренном настоящим пунктом.

8.5. Обязательства Застройщика по возврату денежных средств, внесенных Участниками, в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ или настоящим Договором, а также по уплате Участникам денежных средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Участникам Объекта долевого строительства, и иных причитающихся им в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств, в соответствии с настоящим Договором обеспечиваются залогом в порядке, установленном статьями 13-15 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Застройщик в целях защиты прав граждан – участников долевого строительства в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и ст. 23.2 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ, производит уплату отчислений (взносов) в Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства.

8.6. В соответствии с Жилищным кодексом РФ, собственникам помещений в Многоквартирном доме на праве общей долевой собственности принадлежат помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения (далее – «общее имущество в Многоквартирном доме»). Для осуществления управления общим имуществом в Многоквартирном доме в установленном законодательством РФ порядке может быть создано товарищество собственников жилья (ТСЖ), в члены которого Участник имеет право вступить.

8.7. Участник долевого строительства подтверждает, что номер телефона и/или адрес электронной почты, указанные в ст.11 настоящего Договора, предоставлены им в том числе для получения кассового чека. Обязанность Застройщика по направлению кассового чека по вышеуказанному адресу электронной почты (либо номеру телефона) будет считаться исполненной надлежащим образом.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (частичное или полное) или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, в том числе: пожара, наводнения, землетрясения, войны, решений государственного, муниципального органа власти, забастовок в организациях, задействованных в подготовке и выполнении работ при строительстве Многоквартирного дома, если эти обстоятельства непосредственно не позволяют исполнить Сторонам свои обязательства по настоящему Договору.

9.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору в связи с наступлением обстоятельств, указанных в пункте 9.1. настоящего Договора, не позднее 7 (Семи) дней с момента наступления указанных в пункте 9.1. настоящего Договора обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону о наступлении вышеуказанных обстоятельств. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

Если Сторона, выполнению обязательств которой препятствует действие обстоятельств непреодолимой силы, в письменной форме не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в предусмотренный настоящим пунктом срок, такая Сторона теряет право ссылаться на действие указанных обстоятельств.

9.3. Если обстоятельства, указанные в пункте 9.1. настоящего Договора длятся более 3 (Трех) месяцев, Стороны обсуждают, какие меры следует принять для продолжения исполнения обязательств и придут к соглашению о дальнейших взаимоотношениях между собой по настоящему Договору.

9.4. Обязанность доказывания обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои

обязательства.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Все споры, связанные с исполнением Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

При невозможности разрешить спорный вопрос путем переговоров до передачи спорного вопроса в суд Стороны обязуются соблюдать претензионный порядок разрешения споров, в соответствии с которым Сторона, получившая претензию, обязана ее рассмотреть и отправить письменный ответ другой Стороне в течение двадцати рабочих дней с даты получения претензии.

При разрешении споров между Сторонами, в том числе и в судебном порядке, Стороны применяют законодательство Российской Федерации.

10.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами, считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до подписания обеими Сторонами Акта приема – передачи Объекта, либо до наступления иного события, предусмотренного настоящим Договором либо законодательством РФ.

Действие настоящего Договора распространяется на отношения Сторон, возникшие до момента заключения настоящего Договора и связанные с порядком и сроками осуществления расчетов между Сторонами.

10.3. После подписания настоящего Договора любые предшествующие дате подписания настоящего Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, утрачивают юридическую силу.

После подписания настоящего Договора Стороны не вправе ссылаться на указанные в настоящем пункте договоренности, предшествующие дате его подписания за исключением случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором.

10.4. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством РФ, все уведомления должны быть сделаны в письменной форме и отправлены почтовым сообщением по почтовым адресам, указанным в ст. 11 настоящего Договора.

Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством РФ, уведомления, указанные в п.п. 4.1.5., 4.1.6., а также направляемые Участнику уведомления, содержащие информацию об исполнении и/или неисполнении обязательств по настоящему Договору, считаются полученными адресатами по истечении десяти календарных дней с даты их направления по адресам, указанным в ст. 11 настоящего Договора.

10.5. В случае изменения у Стороны реквизитов, указанных в ст. 11 настоящего Договора, данная Сторона обязана письменно уведомить об этом другую Сторону в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента указанного изменения.

Действия, совершенные по устаревшим реквизитам до уведомления об их изменении, считаются исполненными надлежащим образом.

10.6. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве и участии в строительстве Многоэтажного дома, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течение 15 лет с даты его подписания и 5 лет с даты расторжения в зависимости от того, какая из дат наступит позднее.

10.7. Если любая часть настоящего Договора становится недействительной, незаконной или неосуществимой, Стороны переговорным путем договариваются обсудить взаимоприемлемые условия для замены такого положения, которое законно позволит осуществить намерения, изложенные в настоящем Договоре. В любом случае настоящий Договор остается действующим в части не противоречащей действующему законодательству РФ.

Все приложения и дополнительные соглашения к настоящему Договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

10.8. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Участник:

_____/_____

Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
ККПД-ИНВЕСТ»**

344002, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул.
Социалистическая, д. 74, офис 19 А, 11 этаж, ИНН
6168014188, КПП 616401001, ОГРН 1076168000952, р/сч
40702810052090030478 в Юго-Западном банке ПАО
Сбербанк, к/сч 30101810600000000602, БИК 046015602
в лице сотрудника филиала «Магистрат-Дон»

_____/_____

г. Ростов-на-Дону _____

План расположения квартиры в строящемся многоквартирном жилом доме по строительному адресу: **Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, район Советский, жилой район «Левенцовский», микрорайон №5, корпус 5-2.2,** имеющей следующие проектные характеристики: секция - __, этаж - __, условный номер квартиры - __, номер на площадке - __, кол-во комнат - __, площадь комнат - _____ **кв.м.**, кол-во холодных помещений (балконы/лоджии) - __, площадь холодных помещений (балконы/лоджии) - _____ **кв.м.**, кол-во помещений вспомогательного использования - __, площадь помещений вспомогательного использования - _____ **кв.м.**, суммарная проектная площадь (с учетом холодных помещений) - _____ **кв.м.**

Участник:

_____/_____

Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
ККПД-ИНВЕСТ»**

344002, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул.
Социалистическая, д. 74, офис 19 А, 11 этаж, ИНН
6168014188, КПП 616401001, ОГРН 1076168000952, р/сч
40702810052090030478 в Юго-Западном банке ПАО
Сбербанк, к/сч 30101810600000000602, БИК 046015602
в лице сотрудника филиала «Магистрат-Дон»

_____/_____