

Договор участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_

г. Ростов-на-Дону

\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Софт-Недвижимость»**, в лице директора Перельмана Александра Михайловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны и

\_\_\_\_\_, именуемый (ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, далее совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны», по отдельности – «Сторона»,

руководствуясь Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ» заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**1.1. Земельный участок** - земельный участок общей площадью 2651 кв. м., кадастровый номер 61:44:0081932:45, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства многоквартирных жилых домов, в том числе со встроенными и (или) встроенно-пристроенными объектами общественного назначения и (или) культурного, бытового обслуживания, расположенный по адресу: город Ростов-на-Дону, пр. Буденновский, 77/117, принадлежащий Застройщику на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества №Б77-2 от 14.11.2017.

**1.2. Жилой дом** – многоквартирный жилой дом № \_\_\_\_\_ со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой, расположенный по строительному адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Буденновский, 77/117, строительство которого ведет Застройщик на земельном участке. Адрес является предварительным и подлежит уточнению после присвоения Дому почтового адреса.

**1.3. Объект, Объект долевого строительства** – жилое или нежилое помещение, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящие в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

**1.4. Общее имущество** - помещения в данном доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие 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 дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на земельном участке в соответствии с проектной документацией и т.д. в соответствии с действующим законодательством, за исключением нежилых помещений, указанных в п. 5.11 настоящего договора.

**1.5. Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом земельном участке Жилого дома на основании полученного Разрешения на строительство.

**1.6. Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.

**1.7. Разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

**1.8. Проектная общая площадь объекта** – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов - 0,3. Определенная настоящим пунктом Проектная общая площадь объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с общей площадью Объекта, указанной в документах органов, осуществляющих техническую инвентаризацию Объекта.

**1.9. Фактическая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон** – сумма площадей всех частей помещения, определенная по результатам обмеров, произведенных по заказу Застройщика уполномоченными органами технической инвентаризации г. Ростова-на-Дону, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов - 0,3. Определенная настоящим пунктом фактическая общая площадь объекта, после обмеров органами технической инвентаризации, может не совпадать с проектной общей площадью Объекта.

## **2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА**

**2.1.** Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации 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» (далее по тексту – «Закон о долевом участии»).

**2.2.** Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Управление Росреестра) Российской Федерации по Ростовской области и считается заключенным с момента такой регистрации.

**2.3.** В соответствии со ст. 3 Закона о долевом участии правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника являются:

**2.3.1.** Полученное Застройщиком в установленном порядке Разрешение на строительство № 61-310-949001-2019, выданное 17.07.2019 г. Департаментом архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону.

**2.3.2.** Правоустанавливающие документы на земельный участок:

- Договор купли-продажи недвижимого имущества №Б77-2 от 14.11.2017, зарегистрированный 29.12.2017 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области за регистрационным номером 61:44:0081932:45-61/023/2017-12.

## **3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**3.1.** По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц в предусмотренный настоящим Договором срок построить Жилой дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику по передаточному акту расположенный в Жилом доме Объект, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект.

**3.2.** В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника в будущем возникнет право собственности на Объект долевого строительства, имеющий следующие характеристики:

Условный номер	
Этаж	
Количество комнат	
Проектная площадь Объекта, кв.м.	
Проектная площадь квартиры, (без балконов и лоджий), кв.м.	
Проектная площадь балкона/лоджии (с понижающим коэффициентом 0,3/0,5 соответственно), кв.м.	
Наличие балкона/лоджии	

(далее – «Квартира», «Объект долевого строительства», «Объект»)

План Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства, содержится в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Технические характеристики Жилого дома указаны в Проектной декларации, размещенной в сети Интернет на сайте: <https://наш.дом.рф>.

**3.3.** Застройщик гарантирует Участнику отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц Объекта долевого строительства на дату заключения настоящего Договора.

**3.4.** Право требования на получение Квартиры и оформления её в собственность Участника возникают с момента полного исполнения обязательств по оплате настоящего Договора и после государственной регистрации настоящего Договора, а также при выполнении Участником и Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации.

#### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

**4.1.** Цена Договора составляет \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_ рублей **00 копеек**), НДС не облагается.

**4.2.** Цена договора рассчитана посредством умножения Проектной площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанного в п. 4.3 Договора.

**4.3.** Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_ рублей **00 копеек**), НДС не облагается.

Стоимость одного квадратного метра, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит.

**4.4.** Цена Договора подлежит дополнительному уточнению и рассчитывается посредством умножения Фактической общей площади объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.3 Договора, по результатам обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, после получения Застройщиком результатов обмеров. Стороны установили, что при окончательном расчете цены Договора для взаиморасчетов будет применяться Фактическая площадь Объекта, определяемая в соответствии с п. 1.9 Договора. Окончательная цена Договора определяется в порядке, установленном в пунктах 4.5, 4.6, 4.7 Договора. Взаиморасчеты в связи с уточнением окончательной цены Договора производятся Сторонами до составления Передаточного акта на Объект.

**4.5.** Если по результатам обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, Фактическая площадь Объекта превысит проектную общую площадь Объекта, указанную в п. 3.2 настоящего Договора, то Участник обязан перечислить Застройщику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы площадей на цену одного квадратного метра, установленную в п. 4.3 Договора. Оплата осуществляется Участником перечислением денежных средств в рублях на расчетный счет Застройщика или иным согласованным Сторонами способом в течение 10 (Десяти) дней с даты получения соответствующего требования Застройщика с приложением копии технического паспорта конкретной Квартиры либо плана этажа, на котором расположена соответствующая Квартира, из общего технического паспорта (или технического плана) на Жилой дом.

В случае если в соответствии с настоящим пунктом у Участника долевого строительства возникнет обязательство по доплате денежных средств Застройщику в связи с увеличением площади Квартиры, но Участник не произведет соответствующие расчеты с Застройщиком в течение указанного срока, Застройщик будет считать данное нарушение просрочкой кредитора в соответствии с п. 1 ст. 406 Гражданского кодекса РФ. Неоплата денежных средств в таком случае будет являться основанием для Застройщика не передавать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до полного погашения задолженности.

**4.6.** Если по результатам обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, окончательная Фактическая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон, определенная в соответствии с п. 1.9 Договора, будет меньше проектной общей площади Объекта, указанной в п. 3.2 настоящего Договора, то Застройщик обязан возратить Участнику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы площадей на цену одного квадратного метра, установленную в п. 4.3 Договора. Возврат в результате описанного расчета суммы, осуществляется Застройщиком перечислением денежных средств в рублях по указанным Участником банковским реквизитам в течение 10 (Десяти) дней с даты соответствующего требования Участника долевого строительства.

**4.7.** В случае изменения проектной документации на Квартиру, указанную в п. 3.2. настоящего договора, в пределах не более 5% от площади жилого или нежилого помещения, Участник подтверждает свое согласие на такое изменение. Оформление дополнительных соглашений и согласий не требуется.

В случае изменения проектной документации на Квартиру, указанную в п. 3.2. настоящего договора, в пределах от 5% до 10% от площади жилого или нежилого помещения, Застройщик

уведомляет об этом Участника заказным письмом с уведомлением о вручении. При неполучении Застройщиком ответа от Участника в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты получения такого уведомления, Стороны считают, что согласие Участника получено. Оформление дополнительных соглашений производится по требованию Участника.

**4.8.** Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены Договора, указанной в п.4.1. Договора, с использованием специального эскроу счета, открываемого в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

Эскроу-агент: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ГАЗПРОМБАНК»,

место нахождения: \_\_\_\_\_

Депонент: \_\_\_\_\_

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Софт-Недвижимость»

**4.9.** Оплата производится Участником долевого строительства с использованием специального эскроу счета после государственной регистрации настоящего Договора в следующие сроки:

- денежная сумма в размере \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек) подлежит оплате Участником долевого строительства за счет собственных средств – в течении 5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, но не позднее \_\_\_\_\_ г.

- оставшаяся часть денежной суммы в размере \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек) подлежит оплате Участником долевого строительства за счет собственных/кредитных средств – в течении 5 (пяти) банковских дней с даты \_\_\_\_\_, но не позднее \_\_\_\_\_ г.

**4.9.1.** Срок передачи застройщиком дольщику указанного в настоящем договоре Объекта долевого строительства устанавливается не позднее "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 202\_ г.

**4.10.** Оплата за Объект долевого строительства может быть внесена Участником долевого строительства досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

## **5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**

**5.1.** Срок окончания строительства **4 квартал 2023 г.** Подтверждением факта окончания строительства является получение в установленном порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Застройщик вправе ввести Многоквартирный дом в эксплуатацию и передать Участнику Объект долевого строительства в более ранний срок.

**5.2.** Срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства не позднее 45-ти дней с момента получения Разрешения на ввод в эксплуатацию (окончания строительства).

**5.3.** Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту (далее – «Передаточный акт») или иному документу о передаче объекта долевого строительства. При этом в Передаточном акте указывается общая площадь Объекта, определенная органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, и указанная в техническом паспорте без учета площади лоджий, балконов и террас. К передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

При передаче объекта долевого строительства застройщик обязан передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Участник долевого строительства обязан ознакомиться с содержанием инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства, а также соблюдать все требования, содержащиеся в ней.

Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства или в случае, если договором предусмотрен срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства, не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия уведомляет Участника о завершении строительства Жилого дома и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником по Передаточному акту Объекта и

о последствиях его бездействия. Уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения или телеграммой с уведомлением о вручении либо вручается Участнику лично под расписку, по адресу Участника, указанному в п. 11.1 настоящего Договора. Застройщик обязуется передать Участнику Объект в срок не позднее 90 дней со дня получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. При изменении адреса Участника, последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

**5.4.** Участник обязуется, в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика (п. 5.3. настоящего договора), прибыть в офис Застройщика и приступить к принятию Объекта. Если у Участника имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, Участник в течение 1 (одного) рабочего дня обязуется представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания Передаточного акта.

**5.5.** При уклонении либо при отказе Участника от принятия Объекта Застройщик по истечении двух месяцев со дня получения Участником уведомления, предусмотренного п. 5.3. Договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

**5.6.** Стороны пришли к соглашению, что перед приемкой-передачей Квартиры Участник долевого строительства выплачивает Застройщику аванс в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей для оплаты Застройщиком расходов, связанных с затратами по обеспечению Объекта энергоресурсами и затратами по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно доле Участника в праве общей долевой собственности в период с даты подписания Участником акта приема-передачи квартиры по дату регистрации права собственности Участником на Квартиру. В случае остатка денежных средств Застройщик производит их возврат Участнику в течение 7 дней с даты соответствующего письменного заявления Участника.

В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.5 настоящего Договора, а также в случае недостатка авансированных денежных средств, указанных в абзаце 1 настоящего пункта, Участник в течение 7 рабочих дней с даты предъявления требования Застройщиком, оплачивает все расходы по оплате затрат по обеспечению Объекта энергоресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности.

**5.7.** В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Участник долевого строительства обязан в течение 10 (десяти) дней, с момента получения предложения рассмотреть его и дать ответ. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ.

**5.8.** С момента подписания Передаточного акта все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта переходят к Участнику.

**5.9.** Стороны определили, что обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта, по настоящему Договору, могут быть исполнены досрочно.

**5.10.** В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

**5.11.** У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру. При этом Участник

долевого строительства признает, что в состав общего имущества в Доме в соответствии с разделом 15.3 действующей Проектной декларации, размещенной на сайте <https://наш.дом.рф>, не входят расположенные в подвале на -1 и -2 этажах Дома автостоянка (машиноместа) и помещения для хранения велосипедов, встроенные нежилые помещения, расположенные на 1-м и 2-м этажах (кафе, торговые бутики, выставочный зал, помещения для занятий физкультурой и игр детей). Для приобретения каких-либо прав на использование указанных нежилых помещений Участник долевого строительства должен заключить отдельное соглашение с Застройщиком. В состав общего имущества в Доме не входят также инженерные сети до точки установки общедомовых приборов учета.

**5.12.** Стороны договорились учитывать неблагоприятные погодные условия, в дни действия которых строительство Жилого дома производить невозможно. К их числу относятся: температура воздуха более 40°C, температура воздуха менее -25°C, осадки более 50 мм за 12 часов, гололед, туман и дождь, исключаяющие видимость в пределах фронта работ, ураганы и порывы ветра более 15м/с, иные неблагоприятные условия, создающие опасность для граждан и имущества при производстве работ. Суммарное количество дней с неблагоприятными погодными условиями, при которых производство строительных работ невозможно, отодвигают сроки исполнения Договора на такое же количество дней. Заключение дополнительного соглашения к Договору между Участником и Застройщиком в этом случае не требуется.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

**6.1.** Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законом порядке.

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

**6.3.** Гарантийный срок на Объект составляет 5 (пять) лет со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства.

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

**6.5.** Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте самим Участником или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за нарушений Участником эксплуатации Объекта и Жилого дома в целом.

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

**6.7.** При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта, за которые отвечает Застройщик, Участник вправе по своему выбору требовать их безвозмездного устранения Застройщиком в разумный срок, или соразмерного уменьшения цены договора, или возмещения расходов на устранение недостатков.

## **7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **7.1. Обязанности Участника:**

**7.1.1.** Оплатить Застройщику Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных разделом 4 настоящего Договора, в том числе с учетом уточнения Цены договора в случае, предусмотренном п. 4.5, 4.6. Договора.

**7.1.2.** С момента получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект путем подписания Передаточного акта.

**7.1.3.** Оплатить Застройщику аванс в соответствии с п. 5.6. настоящего Договора.

**7.1.4.** Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором Застройщиком формы управления многоквартирным домом и эксплуатирующей организации для приемки и эксплуатации Жилого дома. Участник выражает согласие на заключение в будущем договора на управление и эксплуатацию дома с организацией, предложенной Застройщиком. При этом по истечении 24 месяцев эксплуатирующая организация может быть заменена путем проведения общего собрания собственников помещений Жилого дома.

**7.1.5.** После приемки Объекта по Передаточному акту своими силами и за свой счет в течение 3 (трех) месяцев зарегистрировать право собственности на Объект и после получения выписки ЕГРН о государственной регистрации права представить его копию Застройщику в течение 5 (пяти) рабочих дней. Одновременно с возникновением права собственности на Объект у Участника возникает право на долю в Общем имуществе.

**7.1.6.** Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с п. 4 настоящего Договора, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и подписания Сторонами Передаточного акта.

**7.1.7.** Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с предварительного письменного согласия Застройщика после уплаты Участником цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ. Участник обязан в течение 14 (четырнадцати) календарных дней, письменно уведомить Застройщика о свершившейся уступке права.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства, осуществляются при условии письменного согласия Застройщика и его последующего уведомления об уступке.

Уплата цены уступки прав требований по договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по договору в случае, если cedentом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо.

**7.1.8.** Участник обязуется самостоятельно нести расходы по оплате:

- государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора участия в долевом строительстве и регистрацию права собственности на Объект в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним,

- другие платежи, которые могут быть необходимы для государственной регистрации настоящего Договора и оформления Объекта в собственность Участника, а также платежи по оформлению Технического паспорта на Объект Участника, Выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

**7.1.9.** По требованию Застройщика представить исчерпывающий пакет документов, необходимый для регистрации настоящего Договора.

**7.1.10.** Производить изменения Объекта долевого участия, включая изменения внутренней планировки, замену установленных систем и оборудования, не противоречащие нормам действующего законодательства, только после принятия Объекта в соответствии с настоящим договором и регистрации права собственности на него, согласно действующему законодательству.

**7.1.11.** В целях сохранения единого архитектурного решения фасада в соответствии с проектным решением Участнику запрещается производство работ по изменению фасада здания, в том числе остекление балконов (лоджий) не соответствующих проектному решению.

**7.1.12.** Участник долевого строительства обязуется, при производстве ремонтно-отделочных работ в квартире, не причинять вреда общему имуществу (фасад здания, лестничные клетки, холлы, лифты, подвальное помещение, клумбы, дорожное покрытие и др.), вывозить строительный мусор в специальных мешках самостоятельно.

**7.1.13.** Участник долевого строительства обязуется не препятствовать строительству и эксплуатации по завершению строительства, в том числе дает согласие на установку, размещение металлоконструкции (элемента светового решения фасада здания) с наименованием, с логотипом – символом Застройщика.

**7.2.** Заключая настоящий Договор, Участник долевого строительства уведомлен и заранее согласен на последующий раздел/выдел/межевание, любые сделки, регистрационные действия, а также на повторный залог земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора. При разделе/выделе/межевании земельного участка Участник долевого строительства будет иметь

соответствующие права на земельный участок, занятый Объектом долевого строительства и территорией для его благоустройства.

**7.3.** Заключая настоящий Договор, Участник долевого строительства уведомлен и заранее согласен на последующие подготовку и утверждение проекта планировки территории и проекта межевания земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего Договора, в том числе на раздел земельного участка.

**7.4.** Заключая настоящий Договор, Участник долевого строительства уведомлен и заранее согласен на проведение Застройщиком любых улучшений Жилого дома и общего имущества, в том числе на внесения в проект изменений, связанных с улучшением показателей благоустройства Дома. В случае внесения таких изменений, которые не приводят к ухудшению показателей благоустройства, не изменяют качественные характеристики Дома в худшую сторону, Участник долевого строительства и Застройщик договорились о том, что заключение отдельного дополнительного соглашения к настоящему договору не требуется. Подтверждением того, что изменения не ухудшают качественные показатели, является справка главного инженера проекта, а в случаях установленных законом – заключение экспертизы.

**7.5.** Участник дает свое согласие на принятие в общую собственность инженерных сетей и коммуникаций и на последующую передачу эксплуатирующим организациям и службам.

#### **7.6. Обязанности Застройщика:**

**7.6.1.** Обеспечить строительство Жилого дома и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Жилого дома в полном объеме, предусмотренном проектной и разрешительной документацией.

**7.6.2.** Сообщать Участнику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома.

**7.6.3.** Передать Участнику Объект по Передаточному акту, подписываемому Сторонами.

**7.6.4.** Самостоятельно в порядке, определенном действующим законодательством РФ, без согласования с Участником, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, не влияющих на безопасность здания.

**7.6.5.** На свое усмотрение, без доверенности, вести дела, связанные со строительством Жилого дома, и совершать необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а так же самостоятельно обеспечивать поиск других участников долевого строительства и заключать с ними договоры участия в долевом строительстве.

**7.6.6.** Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

**7.7.** Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия по государственной регистрации настоящего Договора.

#### **7.8. Права Участника:**

**7.8.1.** После передачи Застройщиком по правилам, предусмотренным ст. 8 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», Объекта Участнику, постановки такого Объекта на государственный кадастровый учет Участник после проведения государственной регистрации его права собственности на Объект вправе представить в орган регистрации прав указанный в п. 2 ч. 11 ст. 48 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» подлинный экземпляр настоящего Договора для совершения на нем специальной регистрационной надписи.

#### **7.8 Права Застройщика:**

**7.8.1.** Внести изменения и дополнения в проект Объекта.

## **8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

**8.1.** Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов).

**8.2.** В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не



имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

**8.3.** Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению Договора, однако не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента их наступления или прекращения.

**8.4.** Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор.

## **9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

**9.1.** Все споры и разногласия разрешаются Сторонами в претензионном порядке. Мотивированный ответ на претензию направляется в течение 30 (тридцати) дней с даты получения претензии. В случае невозможности решения спорных вопросов мирным путем они разрешаются в судебном порядке. Стороны настоящим договором предусматривают договорную подсудность для физических лиц – в Октябрьском районном суде г. Ростова-на-Дону.

## **10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**10.1.** Действие Договора и обязательства сторон прекращаются с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

**10.2.** Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в одностороннем порядке в случаях:

- неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ;
- существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;
- в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

**10.3.** За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от оплаты цены Договора Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**10.4.** В случае несоблюдения Участником сроков, указанных в п. 7.1.5 настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком.

**10.5.** В случае расторжения Участником Договора по собственной инициативе, Участник возмещает Застройщику в полном объеме все расходы, связанные с заключением и государственной регистрацией настоящего Договора.

**10.6.** Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- 1) неисполнения Участником долевого строительства обязательства по внесению денежных средств;
- 2) в иных предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях.

**10.7.** При расторжении в одностороннем порядке договора, стороны обязаны письменно уведомить друг друга об этом не менее чем за 30-ть календарных дней.

**10.8.** Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Федеральным законом Российской Федерации 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» и другими законодательными актами Российской Федерации.

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**11.1.** Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение трех рабочих дней извещать друг друга. Застройщик будет считаться надлежаще уведомившим Участника долевого строительства с момента размещения сведений об изменении платежных, почтовых и иных реквизитов в сети Интернет на сайте по адресу: \_\_\_\_\_.

Любое уведомление по настоящему Договору совершается в письменной форме в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным в отношении Застройщика в соответствии с его реквизитами, указанными в п. 12 Договора, а в отношении Участника по следующему почтовому адресу: \_\_\_\_\_.

**11.2.** Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

**11.3.** Участник дает согласие на обработку Застройщиком своих персональных данных, содержащихся в настоящем договоре, т.е. на совершение действий, предусмотренных п. 3 ч. 1 ст. 3 ФЗ РФ «О персональных данных» в целях заключения, исполнения настоящего договора.

**11.4.** Договор составлен в 5 (пяти) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра для Застройщика, один экземпляр Участнику, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, один – в банк.

**11.5.** Приложения к настоящему Договору, являются его неотъемлемыми частями:

– Приложение № 1 – Характеристики Объекта долевого участия в строительстве.

– Приложение № 2 – План Объекта.

## **12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**

**Участник:**

**ООО «Софт-Недвижимость»**

ОГРН 1056165095931

ИНН 6165123767, КПП 616501001

Юридический адрес: 344011, Ростовская область,

г. Ростов-на-Дону, пр. Буденновский, д. 97, литер

В, этаж 4, офис 9-10

р/с 40702810552090009776

в Юго-Западный Банк ПАО «Сбербанк России» г.

Ростов-на-Дону

к/с 30101810600000000602

БИК 046015602

**Характеристики Объекта долевого строительства**

«ЗАСТРОЙЩИК»: \_\_\_\_\_/

«УЧАСТНИК» \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

ПЛАН \_\_ЭТАЖА

«ЗАСТРОЙЩИК»: \_\_\_\_\_/

«УЧАСТНИК» \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_