

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве № _____

г. Ростов-на-Дону

«___» _____ 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Халтуринский", именуемое в дальнейшем "**Застройщик**", в лице генерального директора Григориадис Владислава Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны и гражданин РФ _____, _____ года рождения, место рождения: _____, пол: _____, паспорт _____, выдан _____ г., код подразделения: _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем "**Дольщик**", а вместе именуемые "**Стороны**", заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями настоящего договора Застройщик обязуется построить **Многоквартирный жилой дом переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: г.Ростов-на-Дону, пер.Халтуринский, 30 (далее по тексту – Жилой дом) на земельном участке площадью – 862 кв.м., расположенный по адресу: Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, Ленинский район, пер. Халтуринский, 30**, кадастровый номер земельного участка: 61:44:0050608:368, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать объект долевого строительства, указанный в п. 1.2 настоящего договора, Дольщику, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства.

Жилой дом представляет собой: Многоквартирный жилой дом переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой (этажность – 7-10, количество подземных этажей - 2, общая площадь здания - 6 232,78 кв.м.; материал наружных стен – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.); материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные; класс энергоэффективности – С, сейсмостойкости – б).

Застройщик – общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Халтуринский", имеющее на праве аренды земельный участок по адресу: г. Ростов-на-Дону, Ленинский район, пер.Халтуринский, 30, 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:

- полученное в установленном порядке Разрешение № 61-310-974501-2020 от 23.06.2020 г. на строительство Многоквартирного дома;
- опубликованную в сети «Интернет» на сайте Единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф> проектную декларацию;

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

Предварительное описание Объекта долевого строительства согласно проектной документации:

Этаж	условный номер квартиры	комнаты		холодные помещения (балконы/лоджии)		помещения вспомогательного использования		Общая 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 (4+6+8)	10

Площадь Холодных помещений указана с учетом понижающего коэффициента: для балконов – 0,3, для лоджий - 0,5.

1.3. К настоящему договору прилагается план этажа Жилого дома с выделенными в цвете границами

Застройщик

Дольщик

Объекта долевого строительства (Приложение №1), являющийся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.4. Квартира передается Дольщику в состоянии определенном Приложением №2 к настоящему договору.

1.5. Указанные в пункте 1.2 договора площади являются проектными и подлежат уточнению на основании данных технической инвентаризации. При возникновении расхождений между продаваемой проектной площадью Объекта долевого строительства, описанной в п.1.2. настоящего договора, и данными технической инвентаризации:

- в случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м. по данным фактической экспликации организации, осуществляющей техническую инвентаризацию, по сравнению с данными проектной документации, Дольщик обязуется уплатить Застройщику разницу, из расчета стоимости квадратного метра, в соответствии с ценой договора. Изменение общей площади общего имущества многоквартирного дома для расчетов не принимается.

- в случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м по данным фактической экспликации организации, осуществляющей техническую инвентаризацию, по сравнению с данными проектной документации, Застройщик обязуется вернуть Дольщику разницу, из расчета стоимости квадратного метра, в соответствии с ценой договора.

Указанное расхождение не признается сторонами изменением условий договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, не являются существенными нарушениями требований к качеству Объекта долевого строительства.

2. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРЕДСТВ ДОЛЬЩИКА

2.1. По настоящему договору Дольщик принимает долевое участие в финансировании строительства Жилого дома в объеме, установленном в договоре, и принимает по окончании строительства в собственность определенный в договоре Объект долевого строительства – Квартиру и долю общего имущества в многоквартирном доме, а другая сторона - Застройщик, обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Объект долевого строительства – Квартиру в этом Жилом доме Дольщику и долю общего имущества в многоквартирном доме и земельном участке, кроме встроенных помещений общественного назначения, подземной автостоянки в Жилом Доме.

Застройщик использует денежные средства, уплачиваемые Дольщиком по настоящему договору, исключительно для строительства им Жилого дома и иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией. Затраты на строительство включают в себя затраты на строительство Объекта долевого строительства, затраты на строительство всех коммуникаций и других инженерных сетей, строений и сооружений, затраты на благоустройство прилегающей территории, затраты на выполнение природоохранных и иных необходимых мероприятий, предусмотренных проектно-сметной и разрешительной документацией, а так же стоимость земельного участка и затраты связанные с его приобретением (погашение процентов по займу), т.е. все затраты непосредственно связанные со строительством Объекта в соответствии со ст.18 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». Застройщик вправе направлять денежные средства, уплачиваемые Дольщиком по настоящему договору, на погашение кредитов и займов, использованных на финансирование строительства Жилого дома на всех этапах строительства, а также на уплату процентов за пользование указанными кредитами и займами.

2.2. Дольщик 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 данному договору.

- ввести Жилой дом в эксплуатацию в 2 квартале 2022 года.

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

- передать по акту приема-передачи Дольщику Квартиру в состоянии, определенном Приложением №2 к настоящему договору, не позднее трёх месяцев после ввода Жилого дома в эксплуатацию.

2.3. Ценой договора является сумма денежных средств, расходуемых на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Цена настоящего Договора определяется как произведение общей проектной площади Объекта (с учетом холодных помещений) на стоимость одного кв.м. общей площади Объекта, равной _____, и составляет _____.

Застройщик

Дольщик

Цена Договора является окончательной и увеличению не подлежит, кроме случаев, предусмотренных п. 2.4 настоящего Договора.

Оплата Дольщиком цены договора производится путем размещения денежных средств на специальном счете эскроу в порядке, предусмотренном ст. 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Дольщик обязан внести денежные средства в счет уплаты цены Договора на специальный счет эскроу, который открывает уполномоченный банк (Эскроу-агент) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Дольщика (Депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару), на следующих условиях:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва, адрес: 117997, г. Москва, ул.Вавилова,д.19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru , номер телефона: 8-800-555-55-50.

Депонент: _____.

Бенефициар: ООО "Специализированный застройщик "Халтуринский".

Депонированная сумма: _____.

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в соответствии с п.2.6. настоящего Договора.

Срок условного депонирования денежных средств: _____ г.

Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:

- 1) разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома,
- 2) сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Многоквартирного дома.

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонированной суммы при возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы;
- расторжение Договора участия в долевом строительстве по соглашению сторон или в судебном порядке;
- односторонний отказ одной из сторон от исполнения Договора участия в долевом строительстве.

Процентная ставка по счетам эскроу: 0 % (ноль) процентов годовых.

2.4. Цена Договора может быть изменена Застройщиком в одностороннем порядке, в следующих случаях:

2.4.1. Корректировка общей проектной площади Объекта (с учетом холодных помещений) на основании данных технической инвентаризации более чем на 1 кв.м.

2.4.2. При неоплате 100 % от цены Договора в сроки согласно п.2.6, неоплаченная часть может быть пересмотрена (изменена) Застройщиком в сторону увеличения в следующих случаях:

- не внесения Дольщиком денежных средств, подлежащих уплате для строительства (создания) Объекта долевого строительства в надлежащий срок, просрочки внесения платежа Дольщиком;
- увеличения рыночной стоимости недвижимости;
- увеличения стоимости строительных материалов;
- увеличения размера коммунальных платежей;
- увеличения стоимости энергоносителей;
- увеличения налогов;

2.4.3. Внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства.

2.4.4. Внесения изменений в состав Объекта долевого строительства по согласию Сторон.

2.5. Изменение цены Договора стороны обязаны оформить дополнительным соглашением, подлежащим регистрации в установленном законом порядке.

Застройщик

Дольщик

2.6. Уплата цены договора производится Дольщиком путем внесения денежных средств на специальный счет эскроу после государственной регистрации настоящего Договора в соответствии со следующим графиком платежей:

- до _____ Дольщик производит оплату денежных средств в размере _____ (_____) рублей;
- до _____ Дольщик производит оплату денежных средств в размере _____ (_____) рублей.

2.7. 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 Квартиры по настоящему договору включена стоимость общего имущества в многоквартирном доме.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Обязанности Застройщика

3.1.1 Застройщик обязуется использовать денежные средства, полученные от Дольщика, по целевому назначению – на строительство Жилого дома.

Построить Жилой дом в соответствии с действующим законодательством и передать Дольщику Квартиру в степени готовности, предусмотренной пп. 1.2, 1.3, 1.4 настоящего договора и Приложением №№ 1, 2 к настоящему договору.

Остальные отделочные работы в Квартире производятся Дольщиком по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет.

Застройщик обязуется передать Дольщику Квартиру, согласно п.п. 1.2., 1.3., 1.4. договора, в течение 3 (трех) месяцев с момента ввода Дома в эксплуатацию по подписываемому сторонами Передаточному акту. Обязанность Застройщика передать Объект Дольщику возникает только после поступления всей цены Договора на счет эскроу.

3.1.2. В случае, если Дольщик, в установленный п. 3.3.3. настоящего договора срок, не приступил к принятию объекта долевого строительства, уклонился от принятия объекта долевого строительства или отказался от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в части 5 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ), застройщик по истечении двух дней со дня получения сведений о получении Дольщиком сообщения в соответствии с частью 4 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ, либо получения сведений о том, что оператор почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Застройщик имеет право, выполнить свои обязанности по настоящему договору (п.2.2 договора) досрочно.

3.1.3. Застройщик гарантирует, что:

- квартира, указанная в п.1.2. настоящего Договора, относится к доле Дольщика.
- права на вышеназванную Квартиру на дату подписания настоящего договора и на момент государственной регистрации не будут заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят.

3.1.4. Застройщик обеспечивает консолидацию и управление собственных и привлеченных инвестиционных средств, необходимых для финансирования строительства Жилого дома. Под консолидацией средств понимается:

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

3.2. Застройщик имеет право:

3.2.1. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с письменного согласия Дольщика.

3.2.2. Без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других дольщиков и заключать с ними договоры о долевом участии в строительстве Дома в пределах, не затрагивающих Квартиру Дольщика.

3.2.3. Для соблюдения сроков строительства при недостатке денежных средств привлекать заемные средства.

Застройщик

Дольщик

3.2.4. Застройщик имеет право изменить проектную документацию строящегося Жилого дома, а также произвести изменения в Жилом доме, в том числе его этажность, без их согласования с Дольщиками, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или без такого согласования, если это не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации. Указанные в настоящем пункте изменения не являются существенными изменениями проектной документации строящегося Объекта и нарушениями требований к качеству Жилого дома и Квартиры. О всех изменениях внесенных в проектную документацию Застройщик информирует дольщиков путем внесения изменений в проектную декларацию и ее публикация.

3.3. Дольщик обязуется:

3.3.1. Принять долевое участие в финансировании строительства и производить выплаты цены Квартиры в размерах и порядке, установленном п. 2.3, 2.4, 2.6 настоящего Договора.

3.3.2. Нести расходы по государственной регистрации настоящего договора, а также возможных изменений, дополнений к настоящему договору.

3.3.3. В течение 5 (Пяти) дней после получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Жилого дома и готовности Застройщика к передаче Квартиры приступить к принятию Квартиры.

Если у Дольщика имеются обоснованные претензии к переданному Объекту, либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, Дольщик в течение 3-х календарных дней обязуется представить Заказчику письменный мотивированный отказ от подписания передаточного акта.

3.3.4. Совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на Квартиру, либо обеспечить третье лицо всеми необходимыми полномочиями для осуществления необходимых регистрационных действий по Квартире.

Дольщик обязуется самостоятельно нести расходы по государственной регистрации права собственности на Квартиру, в том числе услуги по оформлению Квартиры в собственность, нотариуса и др.

3.3.5. Дольщик со дня подписания передаточного акт объекта от Застройщика несет расходы по содержанию и ответственность по эксплуатации Квартиры и доли общего имущества.

3.3.6. Присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия. Подписывать все необходимые документы, требующиеся для оформления прав собственности на Квартиры.

3.3.7. В трехдневный срок уведомить Застройщика о любых изменениях своих паспортных данных (изменении фамилии, места жительства, утере, замене и порче паспорта, и т.п.), произошедших в период действия настоящего Договора

3.3.7. Не выполнять любые виды работ на Объекте долевого строительства до подписания акта о передаче объекта долевого строительства. Выполнение Дольщиком (или третьими лицами, по указанию Дольщика) работ на Объекте долевого строительства до подписания акта о передаче объекта долевого строительства, означает фактическое принятие Дольщиком Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику со дня начала выполнения указанных работ.

3.3.8. Не осуществлять переустройство и/или перепланировку Объекта без получения разрешения;

3.3.9. Не 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.).

3.3.10. Не 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).

3.4. Дольщик вправе:

3.4.1. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих оплату стоимости Квартиры по настоящему договору.

3.4.2. Уступать право требования по настоящему Договору в соответствии с условиями Раздела 4 настоящего договора.

4. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ.

4.1. Уступка Дольщиком третьему лицу прав требования по настоящему Договору допускается только после получения предварительного письменного согласия Застройщика на такую уступку.

4.2. Уступка Дольщиком прав требования по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены Договора.

4.3. Уступка Дольщиком прав требования по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта Квартиры.

4.4. Договор уступки прав требования по настоящему Договору подлежит государственной регистрации

Застройщик

Дольщик

и считается заключенным с момента его государственной регистрации. Расходы, связанные с государственной регистрацией договора уступки несут стороны договора уступки.

4.5. При намерении Дольщика совершить уступку прав требования по настоящему Договору он составляет в письменной произвольной форме заявление на имя Застройщика с просьбой дать согласие на совершение такой уступки.

После получения вышеуказанного заявления от Дольщика Застройщик проводит проверку состояния исполнения Дольщиком обязательств по настоящему Договору, а также работу по сверке платежей, осуществленных Дольщиком по настоящему Договору, и подготовку иных необходимых документов.

4.6. По результатам проведенной работы Застройщик составляет Справку об исполнении обязательства по оплате договора участия в долевом строительстве. За изменения в реестре Застройщика стороны договора уступки оплачивают Застройщику 2,5% от стоимости уступки одновременно, в течение 5 (пяти) дней с момента получения Застройщиком заявления определенного п.4.5 настоящего Договора.

4.7. Застройщик не несет ответственности по договорам Дольщика с третьими лицами.

5. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

5.1. Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Дольщику по настоящему Договору, должно соответствовать проектной документации на Жилой дом, ГОСТам и иным обязательным требованиям в области строительства.

5.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, в соответствии с действующим законодательством РФ составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с момента ввода Жилого дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или акта передачи с управляющей компанией или ТСЖ.

Гарантийные обязательства Застройщика, предусмотренные Законом РФ от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...», ГК РФ и другими нормативными актами, прекращаются, если имеет место одно из следующих обстоятельств:

5.2.1. нарушение условий Дольщиком настоящего договора и/или «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 года № 170».

5.2.2. повреждение Объекта или его составных частей в результате механического или химического воздействия (в том числе вследствие аварийной ситуации, возникшей по вине самого Дольщика или третьих лиц);

5.2.3. использование Объекта не по назначению;

5.2.4. нарушение лакокрасочного покрытия окон, лоджий, подоконных досок от воздействия внешних факторов в результате кислотных дождей, выброса различной металлической пыли или других агрессивных веществ от промышленных предприятий, соляной среды, града, грозового разряда и других природных явлений, а также появление царапин и сколов, возникших в процессе эксплуатации.

5.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа объекта долевого строительства или его частей, нарушения обязательных требований эксплуатации (содержания), а также ненадлежащего ремонта, произведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами. Указанный гарантийный срок не распространяется на окна и двери, отделочные материалы, применяемые при строительстве Жилого дома и (или) Квартиры, на которые заводом изготовителем или действующим законодательством установлены иные гарантийные сроки.

5.4. Требование Дольщика к Застройщику о безвозмездном устранении недостатков в разумный срок, либо соразмерном уменьшении цены договора, либо возмещении расходов на устранение недостатков, предъявляется Застройщику в письменном виде и должно содержать установленный Дольщиком разумный срок устранения недостатков не менее 90 (девяносто) календарных дней с даты получения данного требования Застройщиком.

6. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВЫПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

6.1. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается залогом в порядке, предусмотренным ст.ст. 13-15 Федерального закона от 30.12.2004г. №214 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

_____ Застройщик

_____ Дольщик

7.1. 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.

7.2. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента передачи Квартиры по Передаточному акту.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

8.1. Стороны несут ответственность в соответствии с условиями настоящего договора. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА.

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

9.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.3. Все споры между сторонами по исполнению настоящего договора разрешаются в досудебном порядке. Срок ответа на претензию - 30 дней. При не достижении согласия между сторонами, стороны передают спор в суд по месту нахождения Застройщика.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

10.1. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение пяти дней извещать друг друга.

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

10.2. Со дня государственной регистрации права собственности на квартиру, Дольщик одновременно приобретает право общей долевой собственности на помещения в жилом доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), 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, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, земельный участок, кроме встроенных помещений общественного назначения, подземной автостоянки в Жилом Доме.

10.3. Дольщик на основании п. 6 ст. 9 ФЗ РФ № 152 «О персональных данных» настоящим дает свое согласие на обработку Застройщиком (включая получение от Дольщика и/или от любых третьих лиц, с учетом требований действующего законодательства Российской Федерации) персональных данных Дольщика, и подтверждает, что давая такое согласие, Дольщик 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 Дольщиком для целей заключения с Застройщиком настоящего договора, последующей передачей в собственность Дольщика построенной Застройщиком квартиры, государственной регистрацией права собственности Дольщика на квартиру, принятия решений или совершения иных действий, порождающих юридические последствия в отношении Дольщика или других лиц, предоставления Дольщику информации об оказываемых Застройщиком услугах и распространяется на следующую информацию о Дольщике: фамилия имя отчество, год месяц дата и место рождения, адрес, семейное, социальное, имущественное положение, образование, профессия, доходы и любая иная информация, относящаяся к личности Дольщика, доступная либо известная в любой конкретный момент времени Застройщику (далее - Персональные данные) предусмотренная 152 ФЗ РФ «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

Застройщик

Дольщик

документов, установленного действующим законодательством России, а в случаях, предусмотренных законодательством, передает уполномоченным на то нормативно-правовыми актами органам государственной власти.

Дольщик 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 Дольщика, которые необходимы или желаемы для достижения указанных выше целей, включая, без ограничения: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение, трансграничную передачу Персональных данных, а так же осуществление любых действий с Персональными данными Дольщика 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 Дольщик 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 в праве в необходимом объеме раскрывать для совершения вышеуказанных действий информацию о Дольщике (включая Персональные данные) таким третьим лицам, их агентам и иным уполномоченным ими лицами, а так же предоставлять таким лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию. Также настоящим Дольщик 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 законодательства.

10.4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры Дольщику для дальнейшей регистрации.

10.5. Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором, подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, регистрации Дольщиком права собственности на объект долевого строительства.

Дольщику запрещается посещение строительной площадки Объекта в течение всего периода строительства до момента ввода жилого дома в эксплуатацию.

10.6. Дольщик при подписании настоящего договора подтверждает, что ознакомлен Застройщиком с проектной декларацией по строительству Объекта недвижимости, 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 дома, заключение экспертизы проектной документации, проектную документацию).

10.7. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, один Застройщику, один Дольщику и один в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

10.8. Договор подписан с приложением: Приложение №1 (план этажа Жилого дома).

Приложение №2 (перечень работ выполняемых в квартире)

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик: ООО "Специализированный застройщик "Халтуринский"
344090, г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 164/1А, Эт/Ком 2/30-31, тел.291-42-39
ИНН 6168107139, ОГРН 1196196020844

р/сч _____

кор/сч _____

в банке _____

БИК _____

Дольщик: _____

Застройщик

Дольщик

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик _____ / В.М. Григориadis /

Дольщик _____ / _____ /

г. Ростов-на-Дону

_____ г.

План расположения квартиры в строящемся многоквартирном жилом доме по строительному адресу: _____,
имеющей следующие проектные характеристики: _____

ПЛАН ЭТАЖА

**«Застройщик»
Генеральный директор**

«Дольщик»

/Григориадис В.М./

_____/_____/

**Приложение №2
к договору участия в долевом строительстве**

Застройщик

Дольщик

Квартира передается дольщику в следующем состоянии:

Перепланировка квартир допускается в соответствии с жилищным законодательством РФ. Все отступления от проекта должны быть согласованы дольщиком с проектной организацией и управляющей компанией.

«Застройщик»

Генеральный директор

_____/Григориадис В.М./

«Дольщик»

_____/_____/

Застройщик

Дольщик