

ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
№ Ч4/*****

Ростовская область, г. Таганрог

«*****» ***** 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «СЗ «ЛАД», именуемое в дальнейшем «**ЗАСТРОЙЩИК**», в лице Генерального директора Турченинова Андрея Леонидовича, действующего на основании Устава, с одной стороны и **Гражданин Российской Федерации**, именуемый в дальнейшем «**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

1.1. Объект недвижимости – Жилой комплекс «Ясный»: 8-ми этажный 2-х секционный многоквартирный жилой дом, общая площадь 9033,84 кв.м., строительный объем 34013,51 куб. м., строящийся с привлечением денежных средств **УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** по строительному адресу: **Ростовская область, г. Таганрог, ул. Чехова, 359в.**

Основные характеристики объекта строительства: материал наружных стен и каркаса объекта - бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.); материал перекрытий - сборные железобетонные; класс энергоэффективности - С+, сейсмостойкость – 6.

Объект недвижимости строится на земельном участке общей площадью 5 702,00 кв.м. с кадастровым номером **61:58:0005281:5199**, находящемся по адресу: **Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Чехова, 359в**, с видом разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка», и принадлежащем **ЗАСТРОЙЩИКУ** на праве аренды на основании Договора аренды находящегося в государственной собственности земельного участка № 20-65 от 28.07.2020 года, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области 07.08.2020 г., номер регистрации 61:58:0005281:5199-61/042/2020-1».

1.2. Объект долевого строительства - квартира, подлежащая передаче **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящая в состав указанного Объекта недвижимости, а также доля в общем имуществе Объекта недвижимости, состоящая из помещений, не являющихся частями квартир и предназначенных для обслуживания более одного помещения в указанном Объекте недвижимости.

1.3. Проектная общая площадь Объекта долевого строительства – площадь по проекту в соответствии с ч. 5. ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.4. Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства - площадь по проекту, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. № 854/пр, состоящая из суммы Проектной общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.5. Общая площадь Объекта долевого строительства - площадь в соответствии с ч. 5. ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.6. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства – площадь, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. № 854/пр,

состоящая из суммы Общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, 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» (далее ФЗ № 214 – ФЗ).

2.2. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является:

- Договор аренды находящегося в государственной собственности земельного участка № 20-65 от 28.07.2020 года, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области 07.08.2020 г., номер регистрации 61:58:0005281:5199-61/042/2020-1.

- **Разрешение на строительство** № 61-58-104-2020 от 15 декабря 2020 г., выданное Комитетом по архитектуре и градостроительству Администрации города Таганрога.

- **Проектная декларация**, размещенная в сети Интернет на сайте ЗАСТРОЙЩИКА: <https://застройщиклад.рф>.

2.3. Застройщик раскрывает информацию, предусмотренную ФЗ № 214-ФЗ, путем размещения ее в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, по адресу: наш.дом.рф

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется в предусмотренный договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, а УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять в **собственность** Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

Условием привлечения денежных средств участников долевого строительства является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3.2. **Объект долевого строительства** – жилое помещение условный номер: ..., назначение: **квартира**, этаж расположения: **х**, номер подъезда (секции): **х**, проектная общая площадь: **х** кв.м, проектная общая приведенная площадь (с учётом летних помещений): **х** кв.м, количество комнат: **х**:

проектная площадь комнат: **х** кв.м:

условный номер комнаты: **х**, проектной площадью: **х** кв.м

проектная площадь помещений вспомогательного назначения: **х** кв.м, в количестве **х** шт.:

наименования помещения: **коридор**, проектной площадью: **х кв.м**, наименование

помещения: **кухня**, проектной площадью: **х кв.м**, наименование помещения: **санузел**,

проектной площадью: **х кв.м**, наименование помещения: **лоджия**, проектной площадью: **х**

кв.м, расположенный в Объекте недвижимости (далее – Объект долевого строительства). В Объекте долевого строительства отделочные и специальные работы не производятся. План расположения Объекта долевого строительства на поэтажном плане Объекта недвижимости указан в Приложении № 1, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в следующем состоянии:

- с благоустроенной территорией объекта;
- металлопластиковыми окнами;
- подключением внешних инженерных сетей;
- электротехническими работами: установкой счетчиков, щитков, автоматических выключателей, разводка электрики по квартире;
- наличием отопительного котла и монтажом отопления с установкой радиаторов;
- наличием в квартире счетчиков газовых, электрических, водяных;
- разводкой водоснабжения до счетчиков учета;
- без установки унитаза, умывальника, ванны, мойки и газовой плиты;
- без межкомнатных дверей;
- входной металлической дверью в подъезд;
- межкомнатные перегородки – по проекту;
- стяжка полов (в соответствии с ТУ), за исключением санузлов, лоджий и балконов;
- штукатурка кирпичных стен (в соответствии с ТУ), за исключением ванной и туалетной комнат, лоджий.

3.3. Срок окончания строительства – 15 декабря 2022 года, срок ввода дома в эксплуатацию – до 15 марта 2023 года, срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства не позднее 6 месяцев от даты приема дома в эксплуатацию.

3.4. Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес.

Характеристики Квартиры являются проектными. На основании данных БТИ, полученных после обмеров завершеного строительством Объекта недвижимости, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер, который будет прописан в Передаточном акте Объекта долевого строительства.

3.5. Право собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

3.6. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства, возникает у УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при условии надлежащего выполнения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Акта Приема-Передачи.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. На момент подписания настоящего Договора Цена Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг ЗАСТРОЙЩИКА и составляет **„„„„„„, рублей 00 копеек**, что соответствует долевого участию в строительстве **.....** кв.м. Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства из расчета **„„„„„**, **(„„„„, тысяч „„„„) рубля 00 копеек** за один квадратный метр Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

4.2. В цену Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта недвижимости, связанные с созданием Объекта недвижимости и отнесенные ФЗ № 214-ФЗ к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

4.3. Участник долевого строительства оплачивает Цену Договора в следующем порядке:

4.3.1 Цена Договора зачисляется Дольщиком (Депонентом) на счет эскроу (далее – «Счет эскроу»), открываемый в уполномоченном Банке ВТБ (ПАО), Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, место нахождения: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29; почтовый адрес: 109147 г. Москва, Банк ВТБ (ПАО), ул. Воронцовская, д.43, стр.1, кор/счет в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу №

30101810700000000187, ИНН 7702070139, БИК 044525187, адрес электронной почты Schet_escrow@vtb.ru, телефон: +7 495 960 2424 (далее по тексту - «Банк»/«Эскроу-агент»/«Акцептант»), для учета и блокирования с целью их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом.

4.3.2. Уплата цены Договора производится Дольщиком в следующем порядке:

- Денежные средства в размере ___ (____) рублей 00 копеек, без НДС, уплачиваются Дольщиком за счет собственных денежных средств на счет эскроу в течение 5 (пяти) календарных дней с момента государственной регистрации настоящего Договора, но не позднее даты ввода дома в эксплуатацию.

4.3.3. Условия договора счета эскроу предусмотрены в настоящем Договоре и правилах совершения операций по счетам эскроу в Банке (Эскроу-агент):

4.3.4. Депонируемая сумма _____ (_____) рублей 00 копеек, без НДС;

4.3.5. Срок зачисления денежных средств на Счет эскроу предусмотрен в п. 4.3.2. настоящего Договора участия в долевом строительстве.

4.3.6. Срок ввода Жилого дома в эксплуатацию указан в п. 3.3 настоящего договора;

4.3.7. Срок действия счета эскроу (срок условного депонирования), согласно 214-ФЗ не более 6 месяцев со дня сдачи дома в эксплуатацию;

4.3.8. Комиссионное вознаграждение Банку (Эскроу-агенту) за открытие, ведение Счета эскроу не уплачивается;

4.3.9. Реквизиты банковских счетов Депонента (Дольщика) и Бенефициара (Застройщика), на которые подлежат перечислению денежные средства со Счета эскроу, указаны в разделе 15 настоящего Договора.

4.4. Основания и порядок перечисления Застройщику (Бенефициару) Депонируемой суммы: при условии предоставления Застройщиком банку (Эскроу-агенту), в соответствии с ФЗ-202 от 13.07.2020 следующих документов:

- разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома

Депонируемая сумма не позднее 10 (десяти) рабочих дней перечисляется банком (Эскроу-агентом) Застройщику .

4.5. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более, чем на 1(один) метр.

В случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной в п. 4.1. настоящего Договора. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

4.6. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше Проектной общей приведенной площади, то УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его ЗАСТРОЙЩИКОМ.

4.7. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше Проектной общей приведенной площади, то УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА возвращается разница в течение 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

4.8. Датой исполнения обязанности Дольщика по оплате признается дата зачисления денежных средств на Счет эскроу. Дольщик осведомлен, что обязанность Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Дольщику возникает только после полной оплаты цены Договора.

4.9 В случае неиспользования Застройщиком полностью денежных средств, составляющих Цену Договора на исполнение обязательств по настоящему Договору, неиспользованная часть считается собственностью Застройщика, остается в его распоряжении, возврату Участнику не подлежит, квалифицируется как плата за услуги Застройщика и не облагается НДС согласно пп. 23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ.

4.10. В Цену настоящего Договора НЕ включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства.

4.11. Услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства могут быть оказаны УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на основании отдельного договора, стоимость их 8000 (восемь тысяч) рублей, Государственные пошлины оплачиваются Сторонами самостоятельно.

4.12. В случае, если фактические затраты по строительству Объекта недвижимости в перерасчете на долю, получаемую УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по окончании строительства, окажутся меньше Цены Договора, оплаченной УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по настоящему Договору, с учетом ее изменения в соответствии с п. 4.5. - 4.7. настоящего Договора, полученная разница возврату УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не подлежит, а является стоимостью услуг ЗАСТРОЙЩИКА.

5. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СЧЕТА ЭСКРОУ.

5.1. Бенефициар и Депонент предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу www.vtb.ru (далее – Правила).

Бенефициар (Застройщик) и Депонент (Дольщик) считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Банком (Эскроу-агентом) настоящей оферты Бенефициара (Застройщика) и Депонента (Дольщика) путем открытия Банком (Эскроу-агентом) Счета эскроу на имя Депонента (Дольщика), который открывается не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения Банком (Эскроу-агентом) от Депонента (Дольщика) настоящего Договора и документов согласно Правилам.

Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Эскроу-агенту Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу.

5.2. Депонент (Дольщик) обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора предоставить Банку (Эскроу-агенту) от своего имени и от имени Застройщика (Бенефициара) оригинал/копию настоящего Договора, содержащего оферту Застройщика (Бенефициара) и Дольщика (Депонента) о заключении Договора счета эскроу, а также подать заявление о заключении Договора счета эскроу.

5.3. Бенефициар (Застройщик) извещается Банком (Эскроу-агентом) об открытии Счета эскроу и о внесении на Счет эскроу денежных средств в счет оплаты Цены Договора, путем электронного документооборота, согласованного Бенефициаром (Застройщиком) и Банком (Эскроу-

агентом), не позднее рабочего дня, следующего за днем открытия Счета эскроу, днем поступления денежных средств на Счет эскроу.

5.4. Дольщик обязуется уведомить Банк (Эскроу-агента) обо всех изменениях, вносимых в Договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка (Эскроу-агента) соответствующего письма с уведомлением о вручении.

6. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. В срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан выполнить все свои неисполненные к этому моменту обязательства, установленные разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства.

6.2. В случае если строительство и ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости будут завершены ранее предусмотренного Договором срока, ЗАСТРОЙЩИК имеет право начать передачу Объекта долевого строительства после надлежащего уведомления УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

6.3. Объект долевого строительства передается УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора, установленных разделом 4 настоящего Договора.

6.4. Передача УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства и принятие его УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осуществляется по подписываемому сторонами Передаточному акту по окончании строительства в срок не позднее 6 месяцев с даты приема дома в эксплуатацию Государственной приемочной комиссией. Срок окончания строительства – 15 декабря 2022 года, срок ввода дома в эксплуатацию – до 15 марта 2023 года, срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства - до 15 сентября 2023 года.

6.5. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

6.6. При уклонении УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от подписания Передаточного акта или при отказе УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ своих обязательств, ЗАСТРОЙЩИК в порядке, установленном законом, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

6.7. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию Жилой дом эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления жилым фондом, определяемой Застройщиком при вводе Жилого дома в эксплуатацию, подписанием настоящего Договора подтверждает свое добровольное согласие на обслуживание Объекта долевого строительства (квартиры) в ООО «Управляющая компания ЛАД» и обязуется заключить договор на обслуживание.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительно-техническим нормам и правилам, является Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

7.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав

Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Передаточного акта.

Гарантийные обязательства Застройщика, предусмотренные Законом 214-ФЗ, ГК РФ и другими нормативными актами, прекращаются, если имеет место одно из следующих обстоятельств:

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

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

7.2.3. использование Объекта долевого строительства не по назначению;

7.2.4. нарушение покрытия окон, балконов, лоджий 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.

7.3. 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.

7.4. Гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию Квартиры или общего имущества Жилого дома (двери, включая дверные ручки, сантехника, окна, напольные и настенные покрытия, трубы и т.п), равен гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества.

7.5. Дольщик осведомлен, что в процессе эксплуатации Квартиры возможно образование дефектов, возникающих в результате нормальной эксплуатации, в том числе вследствие усадки жилого дома. Такие дефекты не являются строительными недостатками, и претензии по ним не могут быть предъявлены Дольщиком Застройщику.

8. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

8.1. Обеспечить строительство Жилого дома в объеме, предусмотренном проектной документацией.

8.2. По окончании строительства и получения ЗАСТРОЙЩИКОМ Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию передать Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Передаточному акту при условии выполнения в полном объеме УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по настоящему Договору.

8.3. В случае изменений в проектной документации на строительство Объекта долевого строительства информировать УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА о соответствующих изменениях в сроки и в порядке, предусмотренном настоящим договором.

9. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

9.1. Уплатить Цену Договора в сроки и в порядке, установленном настоящим Договором.

9.2. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору.

9.3. Принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в порядке, установленном настоящим Договором.

9.4. После передачи Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Передаточному акту, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекта недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Объекта недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, прилегающей территории, а так же заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном Объекте недвижимости.

9.5. Уклонение УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости.

9.6. До момента сдачи дома в эксплуатацию обязан установить за счет собственных средств газовое оборудование (4-х конфорочная газовая плита или газовая панель с паспортом).

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору либо оформления права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

10.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора, при условии письменного согласования ЗАСТРОЙЩИКОМ такой уступки. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Передаточного акта.

10.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

10.4. ЗАСТРОЙЩИК гарантирует УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

11.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ.

11.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Объекте долевого строительства до оформления права

собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства.

11.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта недвижимости, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией.

11.4. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

12. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

12.1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.

12.2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные действия; террористические акты; решения и действия органов государственной власти и управления; иные обстоятельства, независящие от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.

12.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).

12.4. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.

12.5. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (Трех) месяцев подряд, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий.

13. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

13.1. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 12.2. настоящего Договора.

13.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ. В данном случае, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

13.3. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, за исключением случая, указанного в п. 12.2. настоящего Договора, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА компенсирует ЗАСТРОЙЩИКУ затраты, связанные с исполнением настоящего Договора, в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты получения, в соответствии с ч. 1. ст. 165.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, соответствующего требования ЗАСТРОЙЩИКА.

13.4. В случае расторжения настоящего Договора, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

14. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ

14.1. Сообщения и уведомления, осуществляемые в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ:

14.1.1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения.

14.1.2. Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта недвижимости к передаче направляется ЗАСТРОЙЩИКОМ УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного срока передачи по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА или вручено УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА лично под расписку.

14.2. Стороны обязаны письменно информировать друг друга об изменении своего места нахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.

14.3. Стороны будут направлять уведомления друг другу по согласованным адресам. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА направляет уведомления ЗАСТРОЙЩИКУ по адресу для направления корреспонденции.

14.4. Уведомление со стороны ЗАСТРОЙЩИКА, за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 14.1.1. – 14.1.2. настоящего Договора, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте ЗАСТРОЙЩИКА.

Стороны обязаны уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в настоящий договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

15.1. Обязательства ЗАСТРОЙЩИКА считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

15.2. Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Передаточного акта.

15.3. Дольщик при подписании настоящего договора подтверждает, что ознакомлен Застройщиком с проектной декларацией и проектной документацией по строительству Объекта долевого строительства, 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, проектная документация).

Дольщик при подписании настоящего договора подтверждает, что ознакомлен с возможными изменениями проектной документации строящегося Жилого дома, и не возражает против внесения таких изменений. Стороны согласовали, что в случае изменения проектной документации строящегося Жилого дома в части внесения таких изменений, оформление и подписание Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

15.4. Дольщик при подписании настоящего договора подтверждает, что Застройщиком предоставлена полная информация о потребительских свойствах и характеристиках Объекта долевого строительства, описание местоположения и иная информация о строящемся Жилом доме с учетом окружающей обстановки, в том числе сведения о составе и месте расположения общего имущества в многоквартирном доме, что в свою очередь обеспечивает возможность свободного и правильного выбора Дольщиком помещения в Жилом доме.

15.5. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию

прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенными с момента регистрации.

15.6. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства, оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

15.7. Настоящий Договор составлен в 4 (Четырех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один для ЗАСТРОЙЩИКА, два для УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, и один для Регистрирующего органа.

15.8. Приложения к настоящему Договору являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 – План.

16. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «ЛАД»
адрес: 347935, Ростовская область,
г. Таганрог, пер. Комсомольский, д. 34
ИНН 6154020223, КПП 615401001,
р/с 40702810701300005631
ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА
ВТБ (ПАО)
БИК 044525411
к/с 30101810145250000411

Генеральный директор

_____ А.Л. Турченинов

М.П.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Настоящим в соответствии со ст. 9 ФЗ «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006 г. и п. 14.3 настоящего Договора я даю согласие на обработку персональных данных.

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ Ч4/***** от ***** 2021 г.

ПЛАН