

**ДОГОВОР № \_\_\_\_-СТ-1**  
**участия в долевом строительстве**

г. Ростов-на-Дону

"\_\_" \_\_\_\_\_ 2023 года

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Ростов-Сити»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Зудиковой Любови Александровны, действующей на основании Доверенности № 61АА9377401 от «07» февраля 2023 года (зарегистрировано в реестре за № 61/177-н/61-2023-1-343), с одной стороны, и

Фамилия Имя Отчество	
Дата рождения	
Место рождения	
Паспорт	
Адрес регистрации	
Контактный телефон	
Email	

именуем\_\_ в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить Объект долевого строительства и после разрешения на ввод в эксплуатацию передать в собственность Участника долевого строительства **Машиноместо № \_\_** (далее - **Машиноместо**) Условный номер - \_\_\_\_\_ площадью \_\_ кв.м., расположенное на \_\_ этаже, для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную договором цену и принять **Машиноместо**.

#### **Расположение объекта долевого строительства:**

г. Ростов-на-Дону, Многоквартирный жилой комплекс с подземной автостоянкой и помещениями общественного назначения, расположенный по адресу: Ростовская область, городской округ «Город Ростов-на-Дону», г. Ростов-на-Дону, ул. Благодатная, количество этажей 14-25 (в том числе подземный - 1), этажность – 13-24 (площадь жилого здания – 31682,20 кв.м., материал наружных стен и каркаса объекта: монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.), материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные, класс энергоэффективности - «В», сейсмостойкость – 6 баллов), на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0071702:2403. Указанный адрес является строительным адресом строящегося Объекта. После подписания Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию ему будет присвоен административный адрес.

Строительство Объекта осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0071702:2403 площадью 10040,0+/-35 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (Р.2.05.00); Коммунальное обслуживание (Р.3.07.01), расположен по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, р-н Советский, ул. Благодатная, принадлежащем Застройщику на праве собственности (запись о регистрации права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области №61:44:0071702:2403-61/183/2022-3 от 28.11.2022г.) на основании: Договора купли-продажи земельных участков от 26.12.2022, заключенного в г. Ростов-на-Дону, между ООО СК «Екатеринодар-Сити» и ООО СЗ «Ростов-Сити».

Разрешение на строительство №61-44-023601-2022 от 21.12.2022 г. выдано Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону на строительство «Многоквартирный жилой комплекс с подземной автостоянкой и помещениями общественного назначения» (на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0071702:2403), с учетом Распоряжения № 207 от 24.01.2023 г. «О внесении изменений в разрешение от 21.12.2022 №61-44-023601-2022 на строительство «Многоквартирный жилой комплекс с подземной автостоянкой и помещениями общественного назначения», расположенного по ул. Благодатная в г. Ростове-на-Дону на земельном участке с КН 61:44:0071702:2403», выданного Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону.

#### **Виды работ, выполняемых Застройщиком в объекте долевого строительства:**

1. Монолитные несущие стены, колонны и перекрытия
2. Монтаж системы противопожарной сигнализации и пожаротушения
3. Монтаж системы освещения
4. Стены и колонны – покраска по бетонной поверхности
5. Потолки без отделки
6. Покрытие пола - шлифованный бетон

1.2. План Машиноместа подлежащего передаче Участнику долевого строительства, является Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.3. Срок ввода Объекта в эксплуатацию -3 квартал 2025 г.. Срок передачи Машиноместа - не позднее «28» февраля 2026 г..

1.4. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания Сторонами настоящего Договора права на Машиноместо никому не переданы, предметом судебного спора не являются.

1.5. Участник долевого строительства уведомлен о том, что земельный участок с кадастровым номером 61:44:0071702:2403 площадью 10040,0 кв.м., расположенный по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул.

Благодатная, на котором осуществляется строительство Объекта, передан в залог Банку ВТБ (публичное акционерное общество) по Договору об ипотеке земельных участков № ДИ1-ЦВ-730750/2023/00006 от «06» апреля 2023 г., зарегистрированному Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области «12» апреля 2023 года за номером: 61:44:0071702:2403-61/225/2023-4 в обеспечение исполнения кредитных обязательств Застройщика по кредитному соглашению № КС-ЦВ-730750/2023/00006 от 06.04.2023г.

## 2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

### 2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. Передать Участнику долевого строительства Машиноместо по акту приема-передачи или иному документу в соответствии с п.1 ст.8 ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» в срок, указанный в пункте 1.3 настоящего Договора. Застройщик вправе ввести Объект в эксплуатацию и передать Участнику долевого строительства Машиноместо в более ранний срок.

2.1.2. Не менее чем за месяц до наступления, установленного пунктом 1.3, срока передачи Машиноместа направить Участнику долевого строительства сообщение о необходимости подписания документа о приеме-передаче Машиноместа.

2.1.3. В случае, если строительство (создание) Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

2.1.4. Информировать Участника долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней об изменении своего места нахождения, юридического адреса, банковских реквизитов, указанных в настоящем Договоре.

2.1.5. Добросовестно исполнять принятые на себя обязательства и нести ответственность за нарушение условий настоящего договора в предусмотренном законодательством порядке.

### 2.2 Участник долевого строительства обязуется:

2.2.1. Оплатить стоимость Машиноместа в порядке, сроки и на условиях, предусмотренных разделом 3 настоящего Договора.

2.2.2. Принять Машиноместо по акту приема-передачи или иному документу в срок, указанный в сообщении Застройщика о завершении строительства Объекта и о готовности Машиноместа к передаче, но не позднее срока, указанного в п. 1.3 настоящего Договора.

2.2.3. Информировать Застройщика в течение 10 (десяти) календарных дней об изменении своего места жительства, почтового адреса, банковских реквизитов, а также обо всех других изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.

В случае неисполнения Участником долевого строительства условия, указанного в абзаце первом настоящего пункта, направленная Застройщиком информация о порядке исполнения настоящего Договора по адресу, предусмотренному в разделе 11 настоящего Договора, считается надлежащим исполнением обязательств Застройщика перед Участником долевого строительства по уведомлению Участника долевого строительства об обстоятельствах, являющихся существенными для исполнения обязанностей Сторон по настоящему Договору.

2.2.4. Предоставить Застройщику необходимый пакет документов для государственной регистрации настоящего Договора (п.9.1) в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания.

2.2.5. Письменно согласовать с Застройщиком уступку права требования Машиноместа по настоящему Договору третьему лицу до его государственной регистрации.

2.2.6. В случае заключения договора уступки прав требования Машиноместа письменно уведомить Застройщика о государственной регистрации договора уступки, путем направления заказным письмом с уведомлением о вручении либо представления документа непосредственно в офис Застройщика оригинала договора уступки в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента его государственной регистрации.

### 2.3 Застройщик вправе:

2.3.1. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Машиноместа в установленный договором срок (п. 2.2.2) или при отказе Участника долевого строительства от принятия Машиноместа, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Машиноместа. При этом риск случайной гибели Машиноместа признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня подписания Застройщиком одностороннего акта приема-передачи или иного документа о передаче Машиноместа.

2.3.2. Обратиться в суд с требованием о взыскании причиненных по вине Участника долевого строительства убытков, в том числе эксплуатационных расходов, понесенных по причине несвоевременного принятия Машиноместа.

### 2.4 Участник долевого строительства вправе:

2.4.1. Получать информацию о Застройщике и о проекте строительства в порядке, предусмотренном ст.ст. 20-21 ФЗ № 214.

2.4.2. После уплаты цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ и настоящим Договором (п. 2.2.5), уступить право требования по настоящему Договору другому лицу.

## 3. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена договора составляет сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей (НДС не предусмотрен).

Участник долевого строительства оплачивает Застройщику сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей (НДС не предусмотрен) в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения Участником долевого строительства Цены Договора на счет эскроу, открываемый в Банке ВТБ (публичное акционерное общество) (сокращенное наименование: Банк ВТБ (ПАО)), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000), адрес местонахождения: 191144, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А, почтовый адрес: 109147, г. Москва ул. Воронцовская, д.43, к/с 3010181070000000187

в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, ИНН 7702070139, (далее по тексту - «Банк Эскроу-агент») на следующих условиях:

Депонент – \_\_\_\_\_;

Банк Эскроу-агент – Банк ВТБ (публичное акционерное общество) (сокращенное наименование: Банк ВТБ (ПАО)); адрес местонахождения: 191144, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А, почтовый адрес: 109147, г. Москва ул. Воронцовская, д.43; адрес электронной почты: Info@vtb.ru; телефон Банка: 8 800 100 24 24.

Бенефициар – Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Ростов-Сити», ОГРН 1206100020653, ИНН 6163219992, КПП 616301001.

Объект долевого строительства – Объект долевого строительства, указанный в п. 1.1. настоящего Договора.

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей (НДС не предусмотрен).

Срок условного депонирования – в срок до "31" марта 2026 года, который не может превышать более чем на 6 (шесть месяцев) срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, указанного в п. 1.3 настоящего Договора.

Реквизиты для перечисления денежных средств со счета эскроу:

- номер счета \_\_\_\_\_ к/с \_\_\_\_\_ БИК \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_ в пользу Депонента, на который Банк ВТБ (ПАО) переводит депонируемую сумму со счета эскроу в случае неполучения Банком ВТБ (ПАО) указания Депонента об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным законодательством;

- расчетный счет 40702810406080000879 в ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО), К/сч: 30101810145250000411, БИК 044525411 в пользу Бенефициара, на который Банк ВТБ (ПАО) переводит денежные средства со счета эскроу при наступлении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу.

В соответствии с Федеральным законом 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» Застройщик, выступающий в роли Бенефициара, и Участник долевого строительства, выступающий в роли Депонента, договорились использовать для расчетов по настоящему Договору участия в долевом строительстве счет эскроу, открытый в Банке ВТБ (ПАО)

Бенефициар и Депонент, действующие каждый от своего имени и в своих интересах, в Договоре участия в долевом строительстве предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях следующих документов, составляющих Договор счета эскроу в качестве его неотъемлемых частей:

- Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по Договорам участия в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу [www.vtb.ru](http://www.vtb.ru) (далее – Правила);

- Договора участия в долевом строительстве, заключенного (зарегистрированного) в установленном действующим законодательством порядке, в части условий, необходимых для открытия и совершения операций по счету эскроу и исполнения Договора счета эскроу и Индивидуальных условий (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом).

Подписывая Договор участия в долевом строительстве и Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом), Бенефициар и Депонент выражают свое намерение считать себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Банком ВТБ (ПАО) оферт Бенефициара и Депонента путем открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу в порядке, предусмотренном Правилами, не позднее 10 дней с даты получения Договора участия в долевом строительстве, заключенного (зарегистрированного) в установленном законодательством порядке; а также о том, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу на имя Депонента.

Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ВТБ (ПАО) Договор участия в долевом строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу и Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом);

- Предоставляя в Банк ВТБ (ПАО) Договор участия в долевом строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом) Депонент действует от своего имени и в своих интересах в части своей оферты, а также от имени и в интересах Бенефициара в части оферты Бенефициара на основании предоставленных Бенефициаром полномочий;

- Предоставление Депонентом в Банк ВТБ (ПАО) Договора участия в долевом строительстве, Индивидуальных условий (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом) оформляется Заявлением о заключении Договора счета эскроу.

Застройщик извещается Банком Эскроу-агентом об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком Эскроу-агентом, не позднее даты открытия счета эскроу.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены настоящего договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке Эскроу-агенте счет эскроу.

При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

Участник долевого строительства настоящим уведомлен о возможном изменении Банка Эскроу-агента в связи с чем обязуется подписать и зарегистрировать дополнительное соглашение к настоящему договору в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика об изменении Банка Эскроу-агента.

3.2. Уплата цены договора производится после государственной регистрации договора путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период в безналичном порядке.

Цена договора может быть изменена только по согласованию сторон на основании подписанных сторонами дополнительных соглашений.

3.3. В том случае, если общая проектная площадь машиноместа, указанная в пункте 1.1 настоящего Договора, будет отличаться от площади машиноместа по результатам проведения обмеров органов, осуществляющих техническую инвентаризацию, цена настоящего договора изменению не подлежит.

#### 4. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

4.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Машиноместо, качество которого соответствует условиям настоящего договора, требованиям проектной документации, градостроительных и технических регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.2. Гарантийный срок на Объект по основным конструктивным элементам (фундаменты, стены, кровля, трубопроводы) составляет 5 лет.

4.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет 3(три) года.

4.4. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа, в том числе за усадочные трещины такого Объекта, нарушения участником долевого строительства «Инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства».

4.5. В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, участник долевого строительства, на основании ч. 2 ст. 7 Закона № 214 ФЗ возлагает на застройщика, обязанность по безвозмездному устранению выявленных дефектов и недостатков в разумный срок.

4.6. Застройщик обязан приступить к устранению выявленных недостатков с момента получения от участника долевого строительства письменного требования. Разумный срок на безвозмездное устранение недостатков в соответствии со ст. 20 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей" не может превышать 45 дней. В случае устранения недостатков участник долевого строительства не будет иметь к Застройщику требований, касающихся возмещения морального вреда, неустойки и убытков.

4.7. В случае спора по объему выявленных недостатков либо факту их устранения стороны договорились, что по заявлению участника долевого строительства, застройщик за счет собственных средств осуществляет получение экспертного заключения, которое подтверждает факт и объем наличия либо отсутствия недостатков.

Если в результате экспертизы объекта долевого строительства установлено, что его недостатки возникли вследствие обстоятельств, за которые не отвечает застройщик либо объем выявленных недостатков устранен застройщиком, либо выявленные недостатки не подтверждены, участник долевого строительства обязан возместить расходы на проведение экспертизы.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.3. 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 настоящей частью 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.

5.4. С момента передачи Машиноместа Участнику долевого строительства обязанность охраны и риск случайной гибели (повреждения) переходят к Участнику долевого строительства.

## **6. ФОРС-МАЖОР**

6.1. Стороны не отвечают за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы (наводнение, пожар, землетрясение, плохие погодные условия, военные действия, забастовки, общественные беспорядки), которые сторона не могла предвидеть и предотвратить в разумные сроки. Подтверждение действия форс-мажорных обстоятельств предоставляет уполномоченный государственный орган Торгово-промышленная палата Краснодарского края.

6.2. В случаях наступления обстоятельств, предусмотренных настоящим пунктом, срок выполнения стороной обязательств увеличивается на период времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

## **7. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ И ИЗМЕНЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Расторжение Договора участия в долевом строительстве осуществляется на основаниях, в порядке и по процедуре, предусмотренной Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Возврат участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных в счет цены договора, осуществляется безналичным переводом по банковским реквизитам указанным в п. 11 настоящего договора.

7.2. В случаях, предусмотренных применимым законодательством и настоящим Договором, Сторона Договора вправе требовать внесения изменения в настоящий Договор, в том числе в судебном порядке.

## **8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Участник долевого строительства перед подписанием настоящего Договора ознакомился с проектной документацией на Объект в целом и на приобретаемое помещение в частности. С техническими и иными характеристиками объекта недвижимости согласен.

8.2. Отделочные и специальные работы в Объекте, подлежащему передаче в собственность Участника долевого строительства, Застройщиком не производятся.

8.3. До оформления права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства обязуется не производить в Объекте долевого строительства и в самом здании работы, связанные с отступлением от проекта (установку, замену, перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования в том числе запрещено производить разводку инженерных коммуникаций, электрики, доставки дополнительных секций батарей, возведение внутриквартирных перегородок, устройство теплых полов и вынос отопления на лоджию (балкон) – устройство труб и батарей отопления, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, установку снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания и т.д.).

После оформления права собственности на Объекте долевого строительства производить указанные действия в установленном порядке с согласованием с проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами.

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

8.5. В целях сохранения единого архитектурного облика Объекта, утвержденного главным архитектором города, Участнику долевого строительства запрещается производство работ по изменению фасада здания.

8.6. В процессе осуществления деятельности по созданию Объекта «Застройщик» при необходимости имеет право изменить проектное решение, график строительства, в том числе и расчетный срок окончания строительства. В случае если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком Машиноместа Участнику долевого строительства осуществляется посредством заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору.

8.7. Оформление права собственности на Машиноместо не является предметом настоящего договора. На оказание указанных услуг Участник долевого строительства может заключить с Застройщиком отдельное соглашение.

8.8. Участник долевого строительства приобретает право на регистрацию собственности в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на переданное ему помещение только после подписания сторонами акта приема-передачи по настоящему договору, либо составления акта приема-передачи в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных пунктом 2.3.1 настоящего Договора.

8.9. Право владения и пользования Машиноместом, а также бремя содержания приобретаемого имущества, возникает у Участника долевого строительства с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

8.10. Участник долевого строительства обязуется соблюдать правила противопожарной безопасности, не закрывать и не демонтировать датчики пожаротушения. В случае невыполнения данного обязательства ответственность по предписаниям Госпожарнадзора будет возложена на Участника долевого строительства.

8.11. Заключая настоящий Договор, Участник долевого строительства уведомлен и заранее согласен на последующий раздел/выдел земельного участка с переносом обременения в виде залога, в соответствии со ст. 13 ФЗ № 214- от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», на земельный участок, предназначенный для строительства Объекта, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, без переноса залога на вновь образуемые земельные участки, не предназначенные для строительства Объекта.

8.12. Заключая настоящий Договор, Участник долевого строительства уведомлен и заранее согласен с тем, что Объект, включен в Многоэтажную комплексную жилую застройку и обязуется не препятствовать строительству и эксплуатации по завершению строительства иных многоквартирных домов Многоэтажной комплексной жилой застройки на земельном участке. При разделе/ выделе земельного участка под Объектом Участник долевого строительства будет иметь соответствующие права на земельный участок, занятый Объектом и территорией для его благоустройства.

8.13. Участник долевого строительства уведомлен, что привлечение денежных средств участников долевого строительства осуществляется посредством размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 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».

Земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего Договора не передается в залог Участнику долевого строительства и не считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, в связи с привлечением Застройщиком денежных средств Участника долевого строительства посредством счетов эскроу (п. 1 ст. 13, п. 4. ст. 15.4. Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 25.12.2018) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации).

## **9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

9.1. Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств.

Настоящим стороны пришли к соглашению, что государственная регистрация Договора будет осуществлена силами Застройщика, для чего Участник долевого строительства предоставляет Застройщику необходимый пакет документов, установленный Законодательством Российской Федерации, в том числе нотариальную доверенность на представление интересов Участника долевого строительства в регистрирующих органах.

9.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Машиноместа или составления Застройщиком одностороннего акт или иного документа о передаче Машиноместа в соответствии с п.2.3.1. настоящего Договора.

9.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Машиноместа, либо составления акта приема-передачи в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных пунктом 2.3.1 настоящего Договора.

## 10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны в своей деятельности руководствуются Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и другими нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

10.2. Все уведомления, касающиеся исполнения настоящего договора, стороны направляют друг другу заказным письмом с уведомлением о вручении либо «электронным письмом» по адресам, указанным в настоящем договоре. Электронное уведомление считается полученным стороной на следующий день после отправки электронного письма. Выбор способа отправки корреспонденции лежит на стороне, направляющей письма и уведомления.

10.3. Вносимые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением. Такое соглашение подлежит обязательной государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10.4. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства даёт застройщику согласие на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку моих персональных данных, а именно - действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу, за исключением передачи моих персональных данных без моего дополнительного письменного согласия государственным и муниципальным органам управления, правоохранительным органам), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, в целях обеспечения соблюдения российского законодательства, в том числе Закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...» и иных нормативных правовых актов, улучшения обслуживания клиентов, направления рекламных материалов, составления обезличенной статистики, формирования ценовой и маркетинговой политики организации.

Под персональными данными я понимаю любую информацию, относящуюся ко мне как к субъекту персональных данных, в том числе мою фамилию, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, паспортные данные, контактный телефон, адрес электронной почты, идентификационный номер налогоплательщика, свидетельство государственного пенсионного страхования, условия заключенных с Оператором договоров, профессия, должность, образование и любую другую предоставленную информацию. С порядком отзыва согласия на обработку персональных данных ознакомлен. Настоящее согласие выдано без ограничения срока его действия.

10.5. В случае возникновения споров, связанных с исполнением настоящего договора, Стороны настоящим предусматривают договорную подсудность:

- для физических лиц- суд по месту исполнения договора на основании 32 ГПК РФ с учетом правовой позиции, выраженной Конституционным Судом РФ в Определении от 23 марта 2010 года № 388-О-О);
- в Арбитражном суде Ростовской области для рассмотрения споров, связанных с требованиями индивидуальных предпринимателей и юридических лиц, возникающих из исполнения настоящего договора.

10.6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

10.7. Настоящий договор составлен на 6 (шесть) листах с приложениями на 1 (одном) листе, в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – Застройщику, один - Участнику долевого строительства, один – в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10.8. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

- Приложение №1 План объекта

## 11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

### Застройщик:

ООО СЗ «Ростов-Сити»  
Юр. адрес: 344006, Ростовская обл. г Ростов-на-Дону, пр-кт  
Чехова, 63, помещение 10-11-12  
Почт. адрес: 344006, Ростовская обл. г Ростов-на-Дону, пр-кт  
Чехова, 63, помещение 10-11-12  
ОГРН 1206100020653  
ИНН 6163219992  
КПП 616301001  
Email: rostov@develug.ru

Представитель по Доверенности  
Общество с ограниченной ответственностью  
Специализированный застройщик "Ростов-Сити"

### Участник долевого строительства:

Банковские реквизиты:

\_\_\_\_\_/Зудикова Л.А./

подпись

М.п.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

подпись

Объект: г. Ростов-на-Дону, Многоквартирный жилой комплекс с подземной автостоянкой и помещениями общественного назначения, расположенный по адресу: Ростовская область, городской округ «Город Ростов-на-Дону», г. Ростов-на-Дону, ул. Благодатная, количество этажей 14-25 (в том числе подземный - 1), этажность – 13-24 (площадь жилого здания – 31682,20 кв.м., материал наружных стен и каркаса объекта: монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.), материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные, класс энергоэффективности - «В», сейсмостойкость – 6 баллов), на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0071702:2403.

**Машинное место №** \_\_ Условный номер - \_\_\_\_ площадью \_\_ кв.м.,  
расположенное на \_\_ этаже.

Представитель по Доверенности  
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный  
застройщик "Ростов-Сити"

\_\_\_\_\_/Зудикова Л.А./  
подпись

М.п.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/  
подпись