

ДОГОВОР № /12ДК/2__
участия в долевом строительстве

гор. Ростов-на-Дону

«___» _____ 202__ года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик ИСК «Ника» (ОГРН 1146165004040, ИНН 6165190185, КПП 230101001), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Баграмовой Татьяны Алексеевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

_____ именуемое в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», _____, с другой стороны, далее именуемые «Стороны», 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» (далее по тексту именуется **Закон 214-ФЗ**), заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту именуется «**Договор**») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору **Застройщик** обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить «**Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, Литер «12» г. Ростов-на-Дону, район Ростовского моря, мкр №2, участок 2-5**, расположенный по адресу: РФ, Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Первомайский район, ул. Тимофеева, 18 (далее – «дом») и после получения Разрешения на ввод дома в эксплуатацию передать «**объект долевого строительства**», расположенный в вышеуказанном доме (далее – «Объект») Участнику долевого строительства, а **Участник долевого строительства** обязуется уплатить в предусмотренный настоящим договором срок обусловленную цену за счет собственных средств, и принять в собственность в установленном порядке объект долевого строительства, при наличии Разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

1.2. **Застройщик** осуществляет строительство указанного дома на основании **Разрешения на строительство №61-310-906101-2017 от 03.04.2017 г.**, выданного Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону.

Строительство дома осуществляется на земельном участке площадью **2711 кв.м., кадастровый номер 61:44:0020322:68**, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Первомайский район, ул. Тимофеева, 18, принадлежащему **Застройщику** на праве аренды на основании Договора уступки прав и обязанностей Арендатора от 12 августа 2020 г., по Договору аренды земельного участка № 37827 от 04 декабря 2019г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ростовской области, номер регистрации № 61:44:0020322:68-61/019/2019-3 от 12 декабря 2019 года и Дополнительного соглашения №1 от 25 августа 2020 года к договору аренды земельного участка №37827 от 04.12.2019г.

1.3. **Объектом долевого строительства** (далее - «**Объект**») по настоящему договору является (Выбрать нужный вариант) **ВАРИАНТ 1: квартира**

| | |
|---|--|
| Условный номер Квартиры | |
| Количество комнат | |
| Этаж | |
| Подъезд | |
| Общая проектная площадь Квартиры, без понижающего коэф. площади кона (м 2) | |
| Жилая проектная площадь (м 2) | |
| Проектная площадь балкона (общая / с понижающим коэффициентом 0,3) (м 2) | |
| Общая площадь Квартиры: всего / с понижающим коэффициентом площади балкона (м 2) | |

ВАРИАНТ 2: нежилое помещение

| | |
|-----------------------------------|--|
| Условный номер нежилого помещения | |
| Количество комнат | |
| Этаж | |
| Подъезд | |
| Общая площадь | |

Наличие элементов внутренней отделки и элементов комплектации указаны в проектной декларации, размещенной в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте Единой информационной системы жилищного строительства по адресу <https://наш.дом.рф/> (далее по тексту именуется «Проектная декларация»).

1.4. Основные характеристики Дома (в соответствии с проектной документацией):

Количество этажей (шт.) – 17;

Общая площадь Дома – 7409,62 кв.м.;

Материал наружных стен – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);

Материал перекрытий – монолитные железобетонные;

Класс энергоэффективности - В;

Сейсмостойкость - 6 баллов.

Участник долевого строительства извещен Застройщиком об официальном сайте застройщика www.Nika-ug.ru.

1.5. Расположение частей Объекта (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас по отношению друг к другу, местоположение Объекта на этаже Дома указано на «Плане объекта долевого строительства», являющемся неотъемлемой частью Договора (Приложение № 1).

1.6. Указанные в пунктах 1.3. – 1.4. Договора площади в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ могут отличаться от фактических площадей, определенных по данным замера технической инвентаризации после ввода Дома в эксплуатацию. Окончательные площади Объекта указываются в передаточном акте, подписываемом Сторонами при передаче Застройщиком Объекта Участнику долевого строительства.

1.7. Стороны определили, что допустимым изменением общей площади Объекта является изменение в размере 5% (пять процентов) и менее от общей площади Объекта, указанной в пункте 1.3. Договора. Изменение общей площади Объекта в указанных в настоящем пункте пределах не дает право Участнику долевого строительства требовать расторжения Договора в судебном порядке на основании п.2 ч.1.1. ст.9 Закона 214-ФЗ.

1.8. Земельный участок, указанный в п. 1.2. 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 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

1.9. Право собственности Участника долевого строительства на Объект возникает с момента государственной регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

1.10. Состав общего имущества Дома, на которое у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности, указан в проектной декларации.

1.11. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией, включающей в себя информацию о Застройщике, о проекте строительства Дома. Участником долевого строительства получены от Застройщика сведения о способах обеспечения обязательств по передаче Участнику долевого строительства Объекта, являющегося жилым помещением, иная информация, предоставленная в соответствии с требованиями Закона 214-ФЗ.

1.12. В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», Участник долевого строительства настоящим подтверждает, что принял решение о предоставлении Застройщику (являющемся в отношении него оператором персональных данных) своих персональных данных (а именно, всех персональных данных, указанных в настоящем Договоре) и дает свободно, своей волей и в своем интересе согласие на обработку его персональных данных Застройщиком, в целях исполнения обязательств по настоящему Договору. Согласие на обработку персональных данных действует бессрочно. Прекращение настоящего Договора по любым основаниям

не прекращает действия согласия на обработку персональных данных, которое может быть отозвано субъектом персональных данных на основании письменного заявления.

1.13. В соответствии со ст.10.1. Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», Участник долевого строительства настоящим подтверждает свое согласие на распространение (т.е., раскрытие неопределенному кругу лиц) Застройщиком (являющимся в отношении него оператором персональных данных) любых своих персональных данных, указанных в настоящем Договоре, в целях исполнения обязательств по настоящему Договору. Предоставляемое согласие на распространение персональных данных дается без установления каких-либо условий и запретов на передачу оператором этих данных неограниченному кругу лиц, а также без установления запретов на обработку и без установления условий обработки этих персональных данных неограниченным кругом лиц. Согласие на обработку персональных данных, разрешенных субъектом персональных данных для распространения, действует бессрочно. Прекращение настоящего Договора по любым основаниям не прекращает действия согласия на обработку персональных данных, разрешенных субъектом персональных данных для распространения, которое может быть отозвано субъектом персональных данных на основании письменного заявления в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

2. Цена договора

2.1. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта. Цена Договора установлена в размере _____ (_____) рублей.

Форма расчётов – внесение Участником долевого строительства денежных средств в оплату цены Договора на счёт эскроу.

2.2. Участник долевого строительства в течение **90 (Девяносто) рабочих дней** с момента государственной регистрации настоящего Договора обязуется внести денежные средства в сумме _____ (_____) рублей в счёт оплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве **на счёт эскроу, открываемый в Коммерческом банке «Кубань Кредит» Общество с ограниченной ответственностью.**

Сокращенное наименование: КБ «Кубань Кредит» ООО

ИНН 2312016641/ОГРН 1022300003703

Место нахождения (адрес): 350000, г. Краснодар, ул. им. Орджоникидзе, дом № 46/ул. Красноармейская, дом № 32.

Адрес электронной почты: bank@kubankredit.ru

Телефон банка: 8 800 555 25 18,

для учёта и блокирования денежных средств, полученных эскроу-агентом от являющегося владельцем счёта участника долевого строительства (депонента) в счёт уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику в соответствии с частью 6 статьи 15.5 Закона 214-ФЗ, при возникновении условий, предусмотренных Законом 214-ФЗ и договором счёта эскроу, заключённым между Застройщиком (бенефициаром), Участником долевого строительства (депонентом) и уполномоченным банком (эскроу-агентом).

При этом денежные средства не могут быть внесены на счёт эскроу ранее даты государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве.

2.2.1. Сведения об уполномоченном банке (эскроу-агент) по настоящему Договору:

Полное наименование (фирменное наименование): Коммерческий банк «Кубань Кредит» Общество с ограниченной ответственностью

Сокращенное наименование: КБ «Кубань Кредит» ООО.

ИНН 2312016641/ОГРН 1022300003703

Место нахождения (адрес): 350000, г. Краснодар, ул. им. Орджоникидзе, дом № 46/ул. Красноармейская, дом № 32.

Адрес электронной почты: bank@kubankredit.ru

Телефон банка: 8 800 555 25 18

2.2.2. Депонент – ФИО участника долевого строительства.

2.2.3. Бенефициар – ООО СЗ ИСК «Ника»;

2.2.4. **Объект долевого строительства** – Объект долевого строительства, указанный в п. 1.3. настоящего Договора.

2.2.5. **Депонируемая сумма:** _____ (НДС не предусмотрен).

2.2.6. Перечень документов, необходимых для открытия и ведения банковского счёта размещается на официальном сайте Банка в сети Интернет: bank@kubankredit.ru.

Застройщик извещается Банком об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком, не позднее даты открытия счета 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:

Вариант 1 (для сделок с использованием кредитных средств КБ «Кубань Кредит» ООО) в соответствии с условиями договора счета эскроу. При заключении договора счета эскроу Участник долевого строительства обязуется указать номер счета, открытого в КБ «Кубань Кредит» ООО, в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

Вариант 2 (для сделок с наличными денежными средствами/ кредитные средства стороннего банка) в соответствии с условиями договора счета эскроу.

2.3. Обязанность участника долевого строительства по уплате цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств в сумме _____ (_____) **рублей** на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агенте) счёт эскроу.

2.4. В случае нарушения Участником долевого строительства установленного пунктом 2.2. Договора срока оплаты цены Договора Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки (ч.6 ст.5 Закона 214-ФЗ).

2.5. Предусмотренная пунктом 2.4. Договора неустойка должна быть уплачена Участником долевого строительства путем безналичного перечисления на расчетный счет Застройщика в течение 3 (трех) рабочих дней с момента предъявления ему Застройщиком соответствующего требования.

2.6. Просрочка Участником долевого строительства внесения оплаты цены Договора в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ст.9 Закона 214-ФЗ.

В случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ст.9 Закона 214-ФЗ. Систематическим является нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца.

2.7. Счет эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве открывается в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации с учетом особенностей, установленных Законом 214-ФЗ.

2.8. Денежные средства на счёт эскроу вносятся после регистрации Договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии со статьей 15.4 Закона 214-ФЗ, на срок условного депонирования денежных средств, в срок **до 31.03.2024 года, который не может превышать более чем на 6 (шесть месяцев) срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, указанного в п. 3.2. настоящего Договора.**

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № [●] участия в долевом стро-ве от [●] г. за жилое/нежилое пом. усл. ном. [●], НДС не облагается».

В случае внесения Участником долевого строительства денежных средств в оплату цены Договора не на счет эскроу, а на иной счет (расчетный счет Застройщика и др.), Участник долевого строительства несет риск всех связанных с этим неблагоприятных последствий, в том числе, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику все расходы, понесенные Застройщиком при возврате ошибочно внесенных Участником долевого строительства денежных средств (комиссионное вознаграждение банка и т.п.).

2.9. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора.

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик направляет Уполномоченному банку на адрес электронной почты bank@kubankredit.ru сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

2.10. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счёте эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счёту эскроу, не выплачивается.

2.11. Внесенные на счёт эскроу денежные средства не позднее 10 (десяти) рабочих дней после представления Застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию Дома или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации, перечисляются эскроу-агентом Застройщику либо направляются на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение Застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа).

2.12. Цена Договора не подлежит изменению после его заключения, в том числе, при наличии расхождения окончательных размеров площадей Объекта с проектными размерами, в случаях, указанных в пунктах 1.6. – 1.7. Договора.

2.13. Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы по оплате государственной пошлины за регистрацию Договора, а также регистрацию права собственности на объект долевого строительства.

3. Срок и порядок передачи Объекта Участнику долевого строительства

3.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект в срок, установленный Договором, не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, при условии выполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате цены Договора в размере, определенном пунктом 2.1. Договора.

3.2. Планируемый срок получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию – **не позднее 30.09.2023 года.**

3.3. Срок передачи объекта Участнику долевого строительства – **не позднее 31.12.2023 года.**

3.4. В случае нарушения срока передачи Объекта, установленного пунктом 3.3. Договора, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства, исполнившему в полном объеме обязательство по уплате цены Договора, 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, указанная неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

3.5. Застройщик имеет право досрочно исполнить обязательства по введению Дома в эксплуатацию и передаче Объекта Участнику долевого строительства.

3.6. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами передаточному акту. В передаточном акте указываются дата передачи, основные характеристики Объекта, иная информация по усмотрению Застройщика.

3.7. К передаточному акту прилагается Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта и содержит необходимую и достоверную информацию о правилах и условиях эффективного и безопасного использования Объекта, сроке службы Объекта и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее по тексту – Инструкция по эксплуатации Объекта).

3.8. Застройщик не менее чем за месяц до наступления указанного в пункте 3.3. Договора срока передачи Объекта обязан в установленном Законом 214-ФЗ порядке направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Дома и о готовности Объекта к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных Законом 214-ФЗ и Договором.

3.9. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта в течение **3 (трех) рабочих дней** со дня получения сообщения Застройщика о готовности Объекта к передаче.

3.10. При уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства, застройщик, в порядке, предусмотренном ст. 8 Закона 214-ФЗ, по истечении

двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, 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.

3.11. В случае, если вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта нарушается срок передачи Объекта, установленный пунктом 3.3. Договора, Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по Договору.

3.12. В случае, если строительство Дома не может быть завершено в установленный пунктом 3.2. Договора срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Указанная информация направляется Застройщиком одним или несколькими из следующих способов:

- по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении;
- вручается Участнику долевого строительства лично под расписку;
- электронным письмом на адрес электронной почты Участника долевого строительства _____;
- SMS-сообщением на номер телефона Участника долевого строительства _____.

Участник долевого строительства обязан в течение 3 (трех) рабочих дней после получения предложения об изменении Договора прибыть в офис Застройщика, подписать дополнительное соглашение к Договору об изменении сроков, установленных пунктами 3.2. – 3.3. Договора, и обеспечить подачу необходимых документов в регистрирующий орган для государственной регистрации указанного дополнительного соглашения. В случае отсутствия возможности прибытия в офис Застройщика в указанный срок, Участник долевого строительства обязан направить в адрес Застройщика информацию о согласии на изменение срока передачи Объекта, а также указать срок, в течение которого он прибывает для подписания дополнительного соглашения. Указанная информация должна быть направлена Участником долевого строительства любым из возможных способов, позволяющих достоверно установить отправителя, а также подтвердить получение ее Застройщиком, в том числе, на адрес электронной почты Застройщика, указанный на его официальном сайте.

3.13. При поступлении в адрес Застройщика уведомления об отсутствии адресата по адресу, указанному в Договоре, предложение об изменении срока передачи Объекта считается доставленным участнику долевого строительства, а срок передачи Объекта – измененным.

3.14. Стороны определили, что в случае неисполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате цены Договора в полном объеме, до момента наступления срока передачи Объекта, предусмотренного пунктом 3.3. Договора, Застройщик, направивший Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Дома и о готовности Объекта к передаче, имеет право не передавать Объект Участнику долевого строительства, на основании норм ч.2 ст.12 Закона 214-ФЗ, ст.359 Гражданского кодекса РФ, до тех пор, пока обязательства по оплате цены Договора не будут исполнены Участником долевого строительства в полном объеме.

При этом Застройщик не считается просрочившим исполнение обязательства по передаче Объекта, поскольку неисполнение им данного обязательства вызвано неисполнением Участником долевого строительства своих обязательств.

3.15. Пункт 3.14. Договора применяется, если ранее Застройщиком не было реализовано свое право на односторонний отказ от исполнения Договора, предусмотренное пунктом 2.6. Договора.

4. Гарантийный срок на Объект

4.1. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Участнику долевого строительства, либо со дня составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта (пункт 3.10. Договора).

4.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого

передаточного акта. Принадлежность оборудования к технологическому и инженерному определяется Инструкцией по эксплуатации Объекта, либо проектной документацией на Дом (Объект).

4.3. В случае, если Объект построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов, приведшими к ухудшению качества Объекта, или с иными недостатками, которые делают Объект непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Стороны определили безвозмездное устранение недостатков в разумный срок в качестве приоритетного способа защиты прав Участника долевого строительства.

4.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта, с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока.

4.6. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) Объекта в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично требований в согласованный срок, Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

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

5. Ответственность Сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Законом 214-ФЗ и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6. Особые условия

6.1. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта (либо составления одностороннего акта в порядке, определенном Договором).

6.2. Обязательства Участника долевого строительства по Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме цены Договора и подписания Сторонами передаточного акта.

6.3. Участник долевого строительства осведомлен о необходимости строительства объектов инженерной инфраструктуры для обеспечения возводимого Дома энергоресурсами, водоснабжением, канализацией, в связи с чем выражает свое безусловное согласие на раздел Застройщиком земельного участка, указанного в пункте 1.2. Договора, или выдел земельного участка из земельного участка, указанного в пункте 1.2. Договора, образование земельного участка, в отношении которого у участника долевого строительства в соответствии с жилищным законодательством, земельным законодательством возникнет в будущем доля в праве общей долевой собственности, из земельного участка, на котором осуществляется строительство.

6.4. Участник долевого строительства не вправе производить изменения планировки Объекта и фасада Дома, замены конструкций и назначения помещений до ввода Дома в эксплуатацию.

6.5. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на изменение адреса (местоположения) земельного участка, указанного в п. 1.2. настоящего Договора. В случае изменения

адреса земельного участка, новый адрес будет указываться в передаточном акте при передаче Объекта Участнику долевого строительства после ввода Дома в эксплуатацию.

6.6. Застройщик имеет право самостоятельно в порядке, определенном нормативными актами Российской Федерации, без согласования с Участниками долевого строительства, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, за исключением Объекта, являющегося предметом настоящего Договора, назначения обособленных нежилых помещений.

В случае, если по окончании строительства Дома в соответствии с проектной документацией и условиями Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые считаются в качестве дополнительного вознаграждения Застройщика.

6.7. Застройщик без доверенности ведет общие дела по строительству Дома и совершает все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами.

6.8. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на передачу в собственность специализированным (эксплуатирующим) организациям построенных (реконструированных) за счет средств участников долевого строительства в границах земельного участка, правообладателем которого является Застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Дома к таким сетям, если их строительство (реконструкция) предусмотрено соответствующей проектной документацией. Землепользование частью земельного участка, занятого сетями инженерно-технического обеспечения и необходимого для обслуживания сетей, осуществляется специализированной (эксплуатирующей) организацией на безвозмездной основе.

6.9. С момента передачи Объекта Участнику долевого строительства (либо со дня составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта) обязанность охраны, оплаты за содержание Объекта, оплаты коммунальных услуг (в том числе коммунальных услуг, расходов по эксплуатации и техническому обслуживанию общего имущества Дома, пропорционально своей доле) переходят к Участнику долевого строительства.

7. Расторжение Договора

7.1. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также в одностороннем внесудебном порядке либо по решению суда в случаях, определенных законодательством РФ.

7.2. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- 1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта в срок, превышающий установленный Договором срок передачи Объекта на два месяца;
- 2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных пунктом 4.4. Договора;
- 3) в иных случаях, установленных Законом 214-ФЗ.

7.3. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

7.4. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, установленных Законом 214-ФЗ.

7.5. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных пунктом 2.6. Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. Указанное предупреждение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства указанного предупреждения либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

7.6. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от

исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

8. Прочие условия

8.1. Договор считается заключённым и вступает в силу с момента его государственной регистрации уполномоченным регистрирующим органом и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по Договору.

8.2. Стороны обязаны осуществить подготовку и сдачу в уполномоченный регистрирующий орган всех документов, необходимых и достаточных для государственной регистрации Договора в течение **5 (пяти) рабочих дней** с даты подписания Договора.

8.3. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они оформлены в письменном виде, подписаны обеими Сторонами и зарегистрированы в установленном законом порядке, за исключением случаев иного порядка изменения условий Договора, предусмотренных Договором (пункт 3.13.). В соответствии с п.3 ст.433 Гражданского кодекса РФ, дополнительные соглашения к Договору, подписанные Сторонами, имеют юридическую силу и являются обязательными для Сторон с момента их подписания. Отсутствие государственной регистрации таких дополнительных соглашений не является основанием для признания их незаключенными.

8.4. Уступка прав Участника долевого строительства по Договору допускается только после полной оплаты Участником долевого строительства цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ. Уступка прав Участника долевого строительства по Договору допускается только после получения предварительного письменного согласия Застройщика на уступку. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

В случае уступки участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору участия в долевом строительстве или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

8.5. Договора будет изложен в новой редакции: «Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при заключении и исполнении Договора, Стороны будут разрешать путем переговоров. Стороны установили в качестве досудебный претензионный порядок урегулирования споров, при котором Сторона, получившая претензию с приложением документов, обосновывающих требования, обязана направить мотивированный ответ в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты получения претензии. В случае неурегулирования разногласий, спор подлежит рассмотрению в судебном порядке.

8.6. Все юридически значимые сообщения и уведомления, связанные с исполнением Договора, считаются направленными Сторонами надлежащим образом, если направление осуществлено одним из следующих способов:

- Участником долевого строительства – заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по юридическому адресу Застройщика, либо нарочно, путем вручения под расписку уполномоченному представителю Застройщика;

- Застройщиком - заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу места жительства Участника долевого строительства, указанному в настоящем Договоре, либо нарочно, путем вручения под расписку Участнику долевого строительства (либо его уполномоченному представителю), либо по адресу электронной почты Участника долевого строительства _____, при этом сообщение Застройщика должно быть подписано усиленной квалифицированной электронной подписью (ч.4 ст.5 Федерального закона «Об электронной подписи»), либо SMS-сообщением на номер телефона Участника долевого строительства _____.

8.7. В случае, если в период действия Договора у Участника долевого строительства изменятся указанные в Договоре почтовые реквизиты (в том числе, адрес места жительства, адрес регистрации), банковские реквизиты, адрес электронной почты, номер телефона, а также любые иные сведения о Стороне, указанные в Договоре, Участник долевого строительства обязан не позднее трех рабочих дней с момента изменений письменно сообщить о таких изменениях Застройщику и указать

актуальные сведения. При невыполнении указанной обязанности Участник долевого строительства несет риск неблагоприятных последствий в случае неполучения им юридически значимых сообщений и уведомлений Застройщика, которые будут считаться направленными надлежащим образом и доставленными.

Изменение какой-либо информации о Застройщике отражается в Едином государственном реестре юридических лиц, в Единой информационной системе жилищного строительства и (или) на официальном сайте Застройщика в срок и порядке, установленном законодательством.

8.8. Участник долевого строительства признает обязательную силу юридически значимых сообщений и уведомлений Застройщика, в том числе, в части гарантийных обязательств, полученных Участником долевого строительства на указанный в Договоре адрес электронной почты и номер телефона (в виде SMS-сообщения), и обязуется в течение одного рабочего дня письменно уведомлять Застройщика обо всех случаях взлома (иного несанкционированного доступа) электронной почты, хищения или утери телефона. В отсутствие такого уведомления, направленное Застройщиком юридически значимое сообщение или уведомление признается надлежащим, а Участник долевого строительства лишается права ссылаться на неполучение данного сообщения или уведомления по вышеуказанным обстоятельствам.

8.9. По вопросам, не урегулированным Договором, Стороны руководствуются нормами действующего законодательства РФ.

8.10. Участник долевого строительства подтверждает, что Договор при подписании им прочитан и изучен, все условия Договора ему понятны, содержание норм законодательства РФ, на которые сделаны ссылки в Договоре, Участнику долевого строительства известно. Участник долевого строительства подтверждает, что при подписании Договора обладает дееспособностью в полном объеме, способен понимать значение своих действий и руководить ими, Договор не является для него сделкой, совершенной под влиянием заблуждения, насилия, угрозы или обмана, Договор не является для Участника долевого строительства кабальной сделкой, вынужденно совершенной на крайне невыгодных условиях вследствие стечения тяжелых обстоятельств.

8.11. К Договору прилагается и является его неотъемлемой частью Приложение № 1 «План объекта долевого строительства».

8.12. Договор составлен и подписан Сторонами в 4 (четырёх) подлинных экземплярах, идентичных и имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр для Застройщика, два экземпляра для Участника долевого строительства, и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию Договора.

9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

ЗАСТРОЙЩИК:**ООО СЗ ИСК «Ника»**

Юр. адрес: 353451, Краснодарский край,
Анапский район, г. Анапа, ул. Адмирала
Пустошкина, дом 22, строение 4, помещение
95;

Почт. адрес: 344010, г. Ростов-на-Дону,
ул. Уланская, д. 8 А

ИНН 6165190185

ОГРН 1146165004040

КПП 230101001

р/с 407028106006000000063

к/с 30101810200000000722

КБ «Кубань Кредит» ООО г. Краснодар

к/счет 30101810200000000722

БИК 040349722

Генеральный директор

_____ **Т.А. Баграмова**

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА:**

_____ **Ф.И.О.**

Приложение № 1
к договору участия в долевом
строительстве № _____
от _____ № ___/12ДК/2_

**План 1 этажа многоквартирного жилого дома по адресу: г.Ростов-на-Дону, Первомайский район,
район Ростовского моря расположенный по строительному адресу: Российская Федерация,**

**«Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, г. Ростов-на-Дону, район
Ростовского моря, МКР №2, участок 2-5, (литер «12»)**

Общая площадь дома: 7409,62 кв.м.

Количество этажей: 16

Материал наружных стен: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов.

Материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные

Класс энергоэффективности: В

Сейсмостойкость: 6

**План объекта долевого строительства
Квартира № ____, этаж __, подъезд № __**

Назначение помещения: жилое

Общая площадь помещения: __ кв.м.

Количество комнат:

Общая площадь комнат: __ кв.м.

Площадь лоджии/й: __ кв.м.

Площадь балкона/ов: __ кв.м.

Застройщик

Подписи сторон:

Участник долевого строительства
