

ДОГОВОР № ___-ЮБ-4
участия в долевом строительстве

г. Ростов-на-Дону

« ___ » _____ 201_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Ростов-Девелопмент», зарегистрированное «23» апреля 2015 года за Основным государственным регистрационным номером 1156196041264, ИНН 6164029673, КПП 616301001, Юр.адрес: 344010, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Красноармейская, 141/128, комната 9а, Почт. адрес: 344010, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Красноармейская, 141/128, комната 9а, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Семеновской Анны Владимировны, действующей на основании Доверенности № 23 АА 8473190 от «23» июля 2018 года, (зарегистрировано в реестре за № 23/72-н/23-2018-6-325), с одной стороны, и

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

именуемая/ый 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 и после разрешения на ввод в эксплуатацию передать в собственность Участника долевого строительства в указанном жилом доме Квартиру для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную договором цену и принять Квартиру.

Объект расположен:

г. Батайск, Многоквартирный жилой дом Литер 4 в микрорайоне «Южный берег» по ул. Половинко в г. Батайске, расположенный по адресу: Россия, Ростовская область, город Батайск, ул. Половинко, 280/3-280/4, количество этажей 18 (19 этажей с учетом технического этажа (подвала)), (площадь жилого здания – 13567,0 кв.м., материал наружных стен лицевой кирпич, материал поэтажных перекрытий – плоские монолитные железобетонные плиты, класс энергоэффективности - «С» - нормальный, сейсмостойкость – 6 баллов), на земельном участке площадью 9921 кв.м. с кадастровым номером 61:46:0010601:1007. Указанный адрес является строительным адресом строящегося жилого дома. После подписания Разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию ему будет присвоен административный адрес.
--

Квартира:

Номер Квартиры	
Месторасположение квартиры (номер подъезда - номер этажа - номер квартиры по часовой стрелке от входа)	
Подъезд	
Этаж	
Проектная общая площадь с холодными помещениями (кв.м)	
Проектная общая площадь Квартиры(кв.м)	
Проектная жилая площадь Квартиры(кв.м)	
Окончательная площадь Квартиры определяется после ввода дома в эксплуатацию по данным технической инвентаризации и указывается в акте приема-передачи.	
Количество комнат	

Виды работ, выполняемых Застройщиком в Квартире:

- монолитные несущие стены и перекрытия в квартирах отвечают требованиям СНиП 3.03.01-87 (п.2.5,2.9-2.13,2.53-2,68)
- установка входной металлической двери
- установка окон и балконных дверей из ПВХ с устройством откосов, с подоконниками, остекление лоджий;
- сплошное выравнивание внутренних поверхностей из сухих растворных смесей толщиной до 10 мм. Стены жилых помещений – гипсовые смеси, санитарный узел – цементные, шпатлевание - перегородок из пазогребневых плит.
- потолки (без штукатурки)
- гидроизоляция полов санузлов
- устройство полусухой стяжки полов (цементно-песчаная стяжка)
- монтаж системы отопления с установкой теплосчетчиков
- монтаж системы вентиляции, без вентиляционных решеток (приточно-вытяжная);
- монтаж системы водоснабжения с установкой счетчиков: стояки холодного и горячего водоснабжения из труб ПВХ с врезанными патрубками и запорной арматурой (шаровые краны) без внутриквартирной разводки;
- монтаж системы канализации: стояки с точкой подключения (без внутриквартирной разводки)

- монтаж системы электроснабжения: с поквартирной разводкой, установкой конечных приборов (розетки/выключатели);
- устройство трубной разводки в теле бетона от места установки квартирного электрощита к потолочным светильникам и выключателям освещения, (в соответствии с планировочными решениями по утвержденному проекту)
- монтаж системы противопожарной сигнализации согласно проекту
- устройство телефонного ввода в квартиру от этажного электрощита до первой слаботочной коробки в квартире
- устройство телевизионного ввода в квартиру - от этажного электрощита до первой слаботочной коробки в квартире.
- устройство ввода сети интернет в квартиру - от этажного электрощита до первой слаботочной коробки в квартире.
- устройство вывода домофона.

1.2. План Квартиры, подлежащей передаче Участнику долевого строительства, является Приложением к настоящему Договору.

1.3. Предполагаемый срок окончания строительства – **2-й квартал 2020 года**. Подтверждением факта окончания строительства является получение в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Застройщик вправе ввести Объект в эксплуатацию и передать Участнику долевого строительства Квартиру в более ранний срок.

1.4. Срок передачи Квартиры - не позднее «31» октября 2020 года.

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

2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. Завершить строительство Жилого дома в сроки, указанные в п. 1.3 настоящего Договора.

2.1.2. Передать Участнику долевого строительства Квартиру 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 1.4 настоящего Договора.

2.1.3. Не менее чем за месяц до наступления установленного пунктом 1.4 срока передачи квартиры направить Участнику долевого строительства сообщение о необходимости подписания документа о приеме-передаче Квартиры.

2.1.4. 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.

Участник долевого строительства обязан в 10-дневный срок с момента получения указанного предложения рассмотреть его и направить в адрес Застройщика письменный ответ (заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо сдать его Застройщику под расписку). В случае неполучения ответа на направленную информацию от Участника долевого строительства в установленный срок либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик считает, что согласие на предложение со стороны Участника долевого строительства получено. В этом случае, оформление дополнительного соглашения об изменении срока строительства не требуется.

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

2.1.6. 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 Квартиры в порядке, сроки и на условиях, предусмотренных разделом 3 настоящего Договора.

2.2.2. Принять Квартиру по акту приема-передачи или иному документу в срок, указанный в сообщении Застройщика о завершении строительства Объекта и о готовности Квартиры к передаче, но в любом случае не позднее «31» октября 2020 года.

2.2.3. Информировать Застройщика в течение 10 (десяти) календарных дней об изменении своего места жительства, почтового адреса, 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 Квартиры по настоящему Договору третьему лицу до его государственной регистрации.

2.2.6. В случае заключения договора уступки прав требования Квартиры 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 Квартиры в установленный договором срок (п. 2.2.2) или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается

перешедшим к Участнику долевого строительства со дня подписания Застройщиком одностороннего акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры.

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 Квартиры.

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 настоящего Договора), уступить право требования по настоящему Договору другому лицу.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена договора составляет сумму в размере _____,00 (_____,00) рублей (НДС не предусмотрен).

Участник долевого строительства оплачивает Застройщику долевой взнос в размере _____,00 (_____,00) рублей (НДС не предусмотрен) в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

Цена настоящего Договора определена, как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание Объекта), а также денежных средств на оплату услуг Застройщика, которые составляют 10 (десять)% от размера долевого взноса.

Цена Договора включает в себя затраты Застройщика на строительство Квартиры, мест общего пользования в составе общего имущества, внешних и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей к Дому территории, на выполнение работ по возведению балконов/лоджий, иных работ, необходимых для ввода Дома в эксплуатацию и передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

Экономия денежных средств, полученных от Участника долевого строительства в качестве финансирования Объекта долевого строительства, образовавшаяся в виде разницы между ценой Договора и фактическими затратами на строительство Объекта долевого строительства, по окончании строительства и его передачи, остается в распоряжении Застройщика. Застройщик сохраняет право на получение полной цены Договора.

3.2. Оплата цены договора производится в рублях Российской Федерации в безналичном порядке путём перечисления денежных средств на расчетный счёт **Застройщика**, а также любыми, не запрещенными законодательством Российской Федерации способами.

Цена договора может быть изменена только по согласованию сторон на основании подписанных сторонами дополнительных соглашений (за исключением п.3.3 настоящего Договора).

3.3. При заключении настоящего Договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность некоторого расхождения в размерах общей площади Квартиры с холодными помещениями по проектной документации, которая взята Сторонами за основу для расчетов по настоящему Договору, и фактической общей площадью Квартиры с холодными помещениями, которая будет установлена органами, осуществляющими техническую инвентаризацию объектов недвижимости, после сдачи Жилого дома в эксплуатацию. В связи с чем Стороны договорились о следующем порядке окончательных расчетов:

а) если согласно технического (кадастрового) паспорта помещения общая площадь Квартиры с холодными помещениями окажется больше площади, оговоренной в настоящем Договоре, то Участник долевого строительства обязан в течение 10 (десяти) банковских дней с момента получения соответствующего письменного уведомления Застройщика оплатить площади по средневзвешенной цене долевых взносов за один квадратный метр.

б) если согласно технического (кадастрового) паспорта помещения общая площадь Квартиры с холодными помещениями окажется меньше площади, оговоренной в настоящем Договоре, то Застройщик обязуется в течение 10 (десяти) банковских дней с момента получения соответствующего письменного уведомления Участнику долевого строительства вернуть излишне внесенную Участником долевого строительства оплату по средневзвешенной цене долевых взносов за один квадратный метр.

4. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

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

4.2. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства составляет 5 лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором.

4.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта, нарушения Участником долевого строительства или иными лицами, эксплуатирующими здание, требований технических регламентов, а также иных обязательных требований, либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

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 Квартиры Участнику долевого строительства обязанность охраны и риск случайной гибели (повреждения) Квартиры переходят к Участнику долевого строительства.

5.5. В случае нарушения ограничительного условия настоящего договора на заключение договора уступки права требования (цессии) без предварительного письменного согласия Застройщика, Застройщик вправе предъявить требование о выплате штрафа в размере 50 (Пятьдесят) процентов от суммы долевого взноса, предусмотренного договором, Участника долевого строительства, которое должно быть исполнено Участником долевого строительства в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения от Застройщика соответствующего требования.

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.

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 настоящего Договора 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».

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 приобретаемую Квартиру в частности. С техническими и иными характеристиками Объекта и Квартиры согласен.

8.2. Заключая настоящий Договор, стороны под «общей площадью Квартиры с холодными помещениями» понимают: общая полезная площадь всех помещений, включая комнаты, кухню, коридоры, санузел, подсобные помещения, плюс площадь лоджий с понижающим коэффициентом 0,5 и (или) площадь балконов с понижающим коэффициентом 0,3. Стороны не считают нарушением данного Договора отклонение фактической площади Квартиры от проектной в пределах 5%. Отклонение фактической площади Квартиры в больших пределах является основанием для расторжения договора в судебном порядке по основаниям п. 2 ч. 1.1 ст. 9 ФЗ № 214 от 30.12.2004 г.

Участник долевого строительства осведомлен и согласен с тем, что Квартира, права на которую приобретаются им по настоящему Договору, включены в единый комплекс недвижимого имущества, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора и обязуется не препятствовать строительству и эксплуатации по завершению строительства всех объектов этого комплекса, в том числе установки металлоконструкции (элемента светового решения фасада здания) с логотипом – символом Застройщика.

8.3. Отделочные и специальные работы в Квартире, подлежащей передаче в собственность Участнику долевого строительства, Застройщиком не производятся. Отделочные и специальные работы в своей Квартире осуществляет Участник долевого строительства за свой счет.

8.4. Участник долевого строительства обязуется не производить перепланировку внутренних помещений Квартиры, общих мест пользования, не производить перенос стен, дверных проемов, вытяжных коробов, приборов учета коммунальных услуг, остекление балконов и лоджий, не демонтировать датчики противопожарной сигнализации.

В случае осуществления ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство Квартиры, Участник долевого строительства обязан осуществить соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах.

8.5. 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.

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

Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства соглашается и считается уведомленным о необходимости предварительного согласования с управляющей компанией или иной компетентной организацией места размещения устройств кондиционирования на фасаде здания после подписания акта приема-передачи Квартиры с Застройщиком.

8.7. 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 Квартиры Участнику долевого строительства осуществляется посредством заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору.

8.8. Оформление права собственности на Квартиру не является предметом настоящего Договора. На оказание указанных услуг Участник долевого строительства может заключить с Застройщиком отдельное соглашение.

8.9. Участник долевого строительства приобретает право на регистрацию права собственности в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на переданную ему Квартиру только после полной оплаты Цены Договора и подписания сторонами акта приема-передачи или иного документа, подтверждающего передачу Квартиры по настоящему Договору, либо составления акта приема-передачи в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных пунктом 2.3.1 настоящего Договора.

В случае, если Цена Договора на момент передачи Квартиры Участником долевого строительства будет оплачена последним не в полном объеме, Застройщик имеет право передать в собственность Участнику долевого строительства Квартиру с указанием суммы задолженности, порядке и сроках ее погашения и регистрацией ипотеки в силу закона в пользу Застройщика.

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

8.11. 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.

8.12. 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. А также заранее согласен на возможное объединение земельного участка, предназначенного для строительства Объекта со смежными земельными участками, с переносом залога, возникшего на основании ст. 13 ФЗ № 214- от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» на вновь образованный земельный участок (ст.11.2, ст. 11.6 Земельного кодекса РФ).

8.13. 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.

8.14. Настоящим Застройщик доводит до сведения Участника долевого строительства, а Участник долевого строительства подтверждает свою осведомленность о том, что в соответствии п. 1 ст. 13 Федерального закона РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» одним из способов обеспечения исполнения Застройщиком обязательств является залог. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства считаются находящимися в залоге указанный в п.1.1 земельный участок и строящийся на этом земельном участке многоквартирный жилой дом.

В качестве способа обеспечения исполнения своих обязательств по передаче жилых помещений по настоящему Договору Застройщик выбрал страхование гражданской ответственности застройщика.

Также настоящим Застройщик доводит сведения Участника долевого строительства, что в целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства, в соответствии с п.4 ст. 3, ст. 23.2 Федерального закона РФ №214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и в соответствии с требованиями Федерального закона РФ №218-ФЗ от "29" июля 2017 года, с момента подписания Договора и до его государственной регистрации, Застройщик производит обязательные отчисления в публично-правовую компанию "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства", в размере, установленном ст. 10 Федерального закона РФ №218-ФЗ от "29" июля 2017 года.

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 Квартиры или составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры 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 Квартиры, 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 по адресам, указанным в настоящем Договоре, за исключением уведомления о готовности к передаче Квартиры и уведомления о расторжении настоящего Договора, которые направляются заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения.

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, за исключением случаев, указанных в п. 2.1.4. настоящего Договора. Стороны вправе установить в отдельном соглашении предусмотренные ГК РФ дополнительные способы обеспечения исполнения обязательств по договору.

10.4. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства даёт застройщику согласие на обработку его персональных данных в соответствии с Федеральным законом РФ от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в том числе сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу, за исключением передачи персональных данных без дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства государственным и муниципальным органам управления, правоохранительным органам).

10.5. Все споры и разногласия разрешаются Сторонами в претензионном порядке урегулирования споров. Мотивированный ответ на претензию направляется в течение 30 (тридцати) дней с даты получения претензии.

В случае невозможности решения спорных вопросов мирным путем они разрешаются в судебном порядке. Стороны настоящим договором предусматривают договорную подсудность для физических лиц – Советском районном суде г. Ростова-на-Дону (344058, г. Ростов-на-Дону, пр. Стачки, д. 200/2) на основании статьи 32 ГПК РФ с учетом правовой позиции, выраженной Конституционным Судом РФ в Определении от 23 марта 2010 года № 388-О-О).

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:

- План квартиры

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ: АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

ООО «Ростов-Девелопмент»,
Юр.адрес: 344010, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону,
ул. Красноармейская, 141/128, комната 9а
Почт. адрес: 344010, Ростовская область, г. Ростов-на-
Дону, ул. Красноармейская, 141/128, комната 9а
ИНН 6164029673
КПП 616301001
ОГРН 1156196041264
р/с 40702810500070001605
к/с 30101810500000000781
БИК 040349781
ФИЛИАЛ БАНКА ГПБ (АО) "Южный"

Представитель по Доверенности
ООО «Ростов-Девелопмент»

Участник долевого строительства:

_____/А.В. Семенова/

подпись

М.п.

_____/_____/

подпись

ПЛАН ЭТАЖА

План квартиры:

г. Батайск, Многоквартирный жилой дом Литер 4 в микрорайоне «Южный берег» по ул. Половинко в г. Батайске, расположенный по адресу: Россия, Ростовская область, город Батайск, ул. Половинко, 280/3-280/4, количество этажей 18 (19 этажей с учетом технического этажа (подвала)), (площадь жилого здания – 13567,0 кв.м., материал наружных стен лицевой кирпич, материал поэтажных перекрытий – плоские монолитные железобетонные плиты, класс энергоэффективности - «С» - нормальный, сейсмостойкость – 6 баллов), на земельном участке площадью 9921 кв.м. с кадастровым номером 61:46:0010601:1007. Указанный адрес является строительным адресом строящегося жилого дома. После подписания Разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию ему будет присвоен административный адрес.

Квартира № ____, расположенная на __-м этаже, в __-м подъезде, __-я по часовой стрелке от входа
Общая площадь с холодными помещениями кв. м.: ____
Общая площадь кв. м.: ____
Жилая площадь кв. м.: ____

Лоджия: ____ x 0,5 = ____ кв. м.

Балкон: ____ x 0,3 = ____ кв. м.

Застройщик
ООО «Ростов-Девелопмент»

Участник долевого строительства

Представитель по Доверенности
ООО «Ростов-Девелопмент»

_____/Семенова А.В./

подпись

М.п.

_____/_____/

подпись