

Договор № 57-3/____
участия в долевом строительстве

г. Ростов-на-Дону

«____» _____ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «СК «Проспект», ОГРН 1136195002118, ИНН 6167110700, КПП 616301001, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Директора **Белоусова Виталия Владимировича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, _____ года рождения, паспорт _____, _____ года, код подразделения _____, зарегистрирован(а) _____, именуемый(ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, в дальнейшем при совместном упоминании именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. **Земельный участок** – земельный участок с кадастровым номером 61:44:0032220:43 площадью 8376+/-32 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Многоквартирные жилые дома, в том числе со встроенными объектами общественного назначения и (или) культурного, бытового обслуживания, расположенный по адресу: Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Горсоветская, д.57.

Многоквартирный дом – вновь создаваемый на Земельном участке объект капитального строительства: Многоквартирный жилой дом в жилом комплексе «Новый Город», 3-й этап строительства - 16-ти этажный жилой дом (количество этажей – 16, общая площадь здания – 14 268,70 кв. м, количество квартир – 224, общая площадь квартир – 10 641,60 кв. м, общая площадь встроенных помещений (офисы) – 738,00 кв. м, строительный объем – 48 209,28 куб. м) расположенный по адресу: Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57

1.2. Многоквартирный дом имеет следующие основные характеристики:

- материал наружных стен: газобетонные блоки автоклавного твердения и кирпич, силикатный утолщенный лицевой на цементном растворе;
- материал поэтажных перекрытий: монолитная железобетонная плита;
- класс энергоэффективности – «В» (высокий).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом в жилом комплексе **«Новый город»**, 3-й этап строительства - 16-ти этажный жилой (количество этажей – 16, общая площадь здания – 14 268,70 кв. м, количество квартир – 224, общая площадь квартир – 10 641,60 кв. м, общая площадь встроенных помещений (офисы) – 738,00 кв. м, строительный объем – 48 209,28 куб. м) расположенный по адресу: Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57 (далее по тексту «Здание») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта завершеного строительством произвести его раздел в натуре и передать Объект долевого строительства, определенный в п. 2.2 настоящего договора участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства с характеристиками, указанными в п. 2.3. Договора, по акту приема – передачи при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Здание представляет собой 16-этажное монолитно-каркасное здание. Согласно табл. СНиП II-7-81*, расчетная сейсмическая интенсивность района в баллах шкалы MSK-64 равна 6 баллам при степени опасности А. Грунты исследуемой территории относятся к III категории по сейсмическим свойствам. Сейсмичность площадки, в целом, составляет 6 баллов по шкале MSK-64, класс энергетической эффективности "В" "высокий".

Здание указано под порядковым номером три (№ 3) на схеме месторасположения, приведенной в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора. Строительство Объекта осуществляется на земельном участке, кадастровый номер 61:44:0032220:43 общей площадью 8376+/-32 кв.м.

Указанный в п. 2.1. настоящего Договора адрес, является строительным адресом Здания. После сдачи Здания в эксплуатацию, в установленном порядке будет присвоен почтовый адрес.

Строительство Объекта осуществляется Застройщиком на основании Разрешения на строительство № RU61310000-8609-1 от 18.05.2015 г. Проектная декларация размещена Застройщиком на сайте: [www. skprospekt.ru](http://www.skprospekt.ru) в сети Интернет.

В соответствии со ст. 13 ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004 года возникает залог земельного участка, кадастровый номер 61:44:0032220:43, общей площадью 8376+/-32 кв.м., расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57, в пользу Участников долевого строительства.

2.2. Объект долевого строительства в соответствии с проектной документацией представляет собой:

- жилое помещение – ___ (____) комнатная квартира под проектным № ____, 3-й этап строительства, общая площадь квартиры по проекту с учетом площади балкона (с понижающим коэффициентом 0,5) – _____ (-) квадратных метров, расположенная на _____ (_____) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57

Планировка квартиры с указанием ее местоположения на плане Объекта, количества помещений и планируемых площадей указаны в Приложении № 2, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора. Общая площадь квартиры рассматривается как сумма площадей всех помещений плюс площадь лоджии с коэффициентом 0,5. Адрес Объекта долевого строительства, номер квартиры, ее точные характеристики будут определены после проведения инвентаризации Объекта МУПТИ и ОН.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество Объекта, которое не может быть отчуждено или передано отдельно от права собственности на квартиру

Предусмотренные Проектной документацией Планировка Объекта долевого строительства, расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения, местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемого) Многоквартирного дома указаны в Приложении № 1 к Договору.

2.3. Объект долевого строительства подлежит передаче Застройщиком Участнику долевого строительства в следующем состоянии:

- общее состояние – стройвариант;
- заполнение оконных проемов и балконных дверей металлопластиковым профилем;
- балконы-заполненные металлопластиковыми окнами;
- полы – без стяжки;
- потолки-железобетонная плита перекрытия;
- стены - без штукатурки (межкомнатные перегородки отсутствуют);
- двери – металлическая входная дверь (межкомнатные двери отсутствуют);
- внутренняя электроразводка-отсутствует;
- горячий, холодный водопровод – стояки без внутренней разводки с установкой счетчика;
- отопление - централизованная система;
- установка отопительных радиаторов согласно проекта.

2.4. Доведение Объекта долевого строительства до полной готовности путем выполнения работ по чистовой отделке помещений Объекта долевого строительства и установке недостающего оборудования не включено в Цену настоящего Договора и осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно за свой счет, в т. ч. на основании дополнительных соглашений с Застройщиком.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

3.1. Цена строительства (создания) Застройщиком Объекта долевого строительства (квартиры) составляет _____ (далее по тексту – «Цена Договора»).

3.1.1. Цена строительства (создания), указанной в п.2.2 настоящего Договора – _____ (_____) рублей 00 копеек;

Цена Договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Денежные средства Участника долевого строительства, уплаченные по договору в счет оплаты услуг Застройщика, расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

Цена Договора окончательна и изменению не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных п. 3.8. Договора. Уплата Цены Договора производится Участником долевого строительства не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора, способами, предусмотренными действующим законодательством.

3.2. Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику общую сумму договора _____ которая уплачивается после государственной регистрации настоящего Договора в регистрирующем органе, но не позднее _____ - года;

3.3. Указанная в настоящем пункте цена пропорционально доли Участника долевого строительства включает в себя стоимость строительства Объекта, коммуникаций и других инженерных сооружений, благоустройства прилегающей территории, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, предусмотренных проектно-сметной и разрешительной документацией.

Участник имеет право оплатить цену договора за счет собственных и/или привлеченных, в том числе кредитных, денежных средств. При необходимости между кредитным учреждением, Застройщиком и Участником может быть заключено соответствующее дополнительное соглашение к настоящему договору, определяющее дополнительные условия взаимоотношений между сторонами, в том числе по порядку оплаты.

3.4. Оплата Цены Договора производится путем перечисления денежных средств Участником долевого строительства на расчетный счет Застройщика или внесения денежных средств, в кассу Застройщика.

Факт оплаты Участником долевого строительства Цены Объекта будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении или приходными ордерами (иными платежными документами, не противоречащими действующему законодательству РФ), выданными Застройщиком Участнику долевого строительства при внесении денежных средств, в кассу Застройщика либо актом приема-передачи векселя. Днем исполнения платежа признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика или дата выдачи приходного ордера (иного документа) либо дата подписания акта приема –передачи векселя.

3.5. Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены Договора считается выполненной с момента полного зачисления денежной суммы, указанной в п. 3.1. Договора, на расчетный счет Застройщика, указанный в Договоре.

3.5. Цена договора устанавливается исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади квартиры с учетом площади балконов (лоджий), рассчитываемой с коэффициентом 0,5.

3.7. Проектная величина общей площади Объекта долевого строительства (как в целом, так и в ее составных частях) из-за технологических особенностей процесса строительства может отличаться от фактической величины по данным обмера организации, уполномоченной на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства.

3.8. В случае расхождения после ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома проектной и фактической площади Объекта долевого строительства (по данным обмера организации, уполномоченной на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства), за исключением площади балконов (лоджий), более чем на 5 (пять) процентов, Стороны обязуются произвести перерасчет в следующем порядке.

В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства, за исключением площади балконов (лоджий), по результатам обмеров организации, уполномоченной на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства, более чем на 5 (пять) процентов по сравнению с общей площадью без учета балконов (лоджий) Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.2. Договора, Участник долевого строительства обязан в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения от Застройщика сообщения об этом, но в любом случае не позднее даты подписания акта приема – передачи Объекта долевого строительства, произвести оплату Застройщику за указанную разницу исходя из стоимости одного квадратного метра на день заключения Договора.

В случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства, за исключением площади балконов (лоджий), по результатам обмеров организации, уполномоченной на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства, более чем на 5 (пять) процентов по сравнению с общей площадью без учета балконов (лоджий) Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.2. Договора, Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства разницу исходя из стоимости одного квадратного метра на день заключения Договора. Возврат такой суммы осуществляется Застройщиком в течение 10 (десяти) банковских дней со дня получения от Участника долевого строительства соответствующего заявления.

Изменение общей площади и (или) общего объема общего имущества многоквартирного дома для расчетов не принимается.

Изменение Цены Договора не производится в случае отклонения площадей балконов (лоджий) по результатам обмеров организации, уполномоченной на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства, от соответствующей площади, указанной в п. 2.2. Договора.

4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА.

4.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Течение гарантийного срока начинается со дня получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года, который исчисляется со дня подписания первого акта приема – передачи объекта долевого строительства.

4.2. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) 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 указанных требований в указанный срок Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

4.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства 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 долевого строительства 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 долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.4. В случае выявления недостатка (дефекта) в Объекте долевого строительства Участник долевого строительства обязан направить Застройщику соответствующее уведомление. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Застройщика, указанному в Договоре, или вручено представителю Застройщика, имеющему соответствующие полномочия, лично под расписку.

В уведомлении должно содержаться четкое описание выявленного недостатка (дефекта). Наличие недостатка (дефекта), его характер и сроки его исправления устанавливаются двусторонним актом Застройщика и Участника долевого строительства (далее по тексту – Акт о несоответствии). Устранение недостатков (дефектов), за исключением недостатков (дефектов), возникших в случаях,

предусмотренных п. 4.3. Договора, осуществляется Застройщиком безвозмездно в разумный, согласованный с Участником долевого строительства, срок.

5. ПОРЯДОК И СРОКИ ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

5.1. Застройщик обязуется завершить строительство (создание) Многоквартирного дома, получить разрешение на ввод в эксплуатацию и ввести многоквартирный дом в эксплуатацию в срок не позднее **«28» декабря 2018** года.

5.2. Застройщик обязуется после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок не позднее **«03» марта 2019** года.

5.3. Застройщик обязуется направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не позднее 30 (тридцати) дней до наступления, установленного п. 5.2. Договора срока передачи объекта долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Участника долевого строительства, указанному в Договоре, или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

5.4. В том случае, если строительство (создание) Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока направляет Участнику долевого строительства соответствующее уведомление и предложение об изменении Договора. В этом случае стороны заключают соглашение об изменении Договора в части изменения срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

5.5. Передача Объекта долевого строительства производится по акту приема - передачи. С момента подписания Сторонами акта приема – передачи Объекта долевого строительства риск случайной гибели Объекта долевого строительства переходит к Участнику долевого строительства. С момента подписания Сторонами акта приема – передачи у Участника долевого строительства возникает обязанность по внесению платы за Объект долевого строительства, коммунальные услуги и содержание общего имущества в Многоквартирном доме.

5.6. Участник долевого строительства, получивший от Застройщика сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан принять его не позднее, чем в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного уведомления, при условии отсутствия в нем недостатков (дефектов), оформленных Сторонами Актом о несоответствии.

5.7. В случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства его несоответствия условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства при обнаружении этих недостатков обязан письменно уведомить Застройщика об отказе в приёмке Объекта долевого строительства с перечислением всех недостатков, которые делают его непригодным для использования не позднее семи дней с момента осмотра. Стороны составляют Акт о несоответствии. После устранения, перечисленных в Акте о несоответствии замечаний Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления об устранении перечисленных в Акте о несоответствии недостатков (дефектов).

5.8. При отказе или уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (в том числе при возвращении оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу) Застройщик по истечении 2-х (двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт передачи Объекта долевого

строительства. С момента составления Застройщиком указанного одностороннего акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства переходит к Участнику долевого строительства.

5.9. Застройщик вправе не передавать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения им денежных обязательств, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

6.1. Права и обязанности Застройщика:

6.1.1. Застройщик обязан обеспечить выполнение функций Заказчика – Застройщика.

6.1.2. Застройщик обязан обеспечить проектирование и строительство Многоквартирного дома путем, в том числе, заключения договоров с организациями, имеющими необходимые лицензии и разрешения, и, осуществляя мероприятия по разрешению необходимых правовых, организационных, технических, финансовых вопросов.

6.1.3. Застройщик обязан обеспечить получение разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

6.1.4. Застройщик обязан завершить строительство Многоквартирного дома в срок, установленный п. 5.1. Договора, при условии отсутствия обстоятельств непреодолимой силы, которые задерживают окончание строительства, предусмотренных п. 9.1. Договора. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок окончания строительства Многоквартирного дома по настоящему Договору продлевается на все время действия этих обстоятельств без уплаты Застройщиком неустойки, убытков, а также процентов за пользование денежными средствами Участника долевого строительства.

6.1.5. Застройщик обязан выполнить работы качественно в соответствии с проектной документацией, техническими условиями, строительными нормами и правилами.

6.1.6. Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства в письменном виде о возможности и необходимости принятия Объекта долевого строительства по акту приема – передачи по адресу, указанному Участником долевого строительства в настоящем Договоре.

6.1.7. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в состоянии, указанном в п. 2.3. Договора, если иное не установлено соглашением Сторон.

6.1.8. Застройщик обязан не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома предоставить разрешение на ввод в эксплуатацию и пакет документов Застройщика, необходимые для проведения государственной регистрации права на Объект долевого строительства, в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.1.9. Застройщик вправе по своему усмотрению, руководствуясь действующими обязательными нормами и правилами, без согласия Участника долевого строительства, вносить изменения в проектную документацию на создание Многоквартирного дома.

6.1.10. Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома. При этом прием – передача Объекта долевого строительства осуществляется сторонами в соответствии с требованиями, предусмотренными п. п. 5.3., 5.4., 5.5. Договора. При уклонении Участника долевого строительства от такой досрочной приемки Объекта долевого строительства наступают последствия, предусмотренные п. 5.8. Договора.

6.2. Права и обязанности Участника долевого строительства:

6.2.1. Участник долевого строительства обязан полностью уплатить Цену Договора в сроки и в размере, указанные в настоящем Договоре.

6.2.2. Участник долевого строительства обязан незамедлительно уведомлять Застройщика о любых обстоятельствах, способных повлиять на исполнение Договора, в том числе, об изменении, соответственно, места регистрации, фактического места жительства (места нахождения), почтового адреса, фамилии, имени, отчества, (наименования) паспортных данных, контактных телефонов и пр.

В противном случае Застройщик не несет ответственности за неполучение Участником долевого строительства уведомлений, предусмотренных Договором.

6.2.3. Участник долевого строительства не имеет права без письменного согласия Застройщика обеспечивать свои обязательства перед третьими лицами залогом принадлежащих ему прав требования по Договору до исполнения своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме.

6.2.4. В том случае, если Объект долевого строительства создан с отступлениями от условий Договора, требований технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иных обязательных требований, приведших к ухудшению его качества, или с иными недостатками (дефектами), которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков (дефектов) в разумный, согласованный с Участником долевого строительства, срок.

6.2.5. Участник долевого строительства не вправе до подписания Акта приема - передачи Объекта долевого строительства производить в Объекте долевого строительства какие-либо работы, в том числе перепланировку (переоборудование) в Объекте долевого строительства (перенос перегородок, дверных проемов, изменение местоположения санузлов и мест прохождения водопроводных и канализационных стояков, изменение внутренних схем тепло-водо-электроснабжения, систем пожаротушения), а также производить какие-либо иные работы, которые изменяют физические и (или) технические характеристики Объекта долевого строительства и (или) Многоквартирного дома.

6.2.6. Участник долевого строительства вправе уплатить Цену Договора досрочно по согласованию с Застройщиком, но не ранее государственной регистрации настоящего договора.

6.2.7. Участник долевого строительства вправе получать от Застройщика информацию о ходе строительства Многоквартирного дома.

7. УСТУПКА ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ.

7.1. Уступка Участником долевого строительства права требования по Договору допускается только с момента исполнения им обязанности по уплате Застройщику Цены Договора, указанной в п. 3.1. Договора, в полном объеме, или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства с письменного согласия Застройщика в соответствии с положениями ст. 391 Гражданского кодекса Российской Федерации.

7.2. Уступка Участником долевого строительства права требования по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами акта приема – передачи Объекта долевого строительства.

7.3. При уступке Участником долевого строительства права требования по Договору Участник долевого строительства в течение 3 (трех) календарных дней со дня уступки права требования по Договору обязан предоставить Застройщику уведомление о произведенной уступке, с приложением документа, подтверждающего уступку (договора, соглашения).

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.

8.1. Ответственность Участника долевого строительства за неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора регулируется нормами действующего законодательства Российской Федерации.

8.2. Застройщик, виновный в неисполнении или ненадлежащем исполнении Договора, несет ответственность в соответствии с положениями действующего законодательства Российской Федерации.

8.3. В случае нарушения Участником долевого строительства п. 6.2.5. Договора, он обязан уплатить Застройщику денежные средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

8.4. Все споры и разногласия по Договору подлежат разрешению с обязательным соблюдением досудебного порядка урегулирования спора. До обращения в соответствующие судебные органы заинтересованная Сторона обязана направить другой Стороне Договора претензию с изложением своих требований. Претензия должна быть направлена по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Стороны, указанному в Договоре, или вручено Стороне Договора лично под расписку. Сторона Договора, получившая претензию, обязана ответить на нее в срок не

позднее 15 (пятнадцати) календарных дней с даты получения претензии. В случае неполучения ответа на претензию в установленные Договором сроки либо не урегулирования споров и разногласий в обязательном для Сторон Договора досудебном порядке, заинтересованная Сторона вправе обратиться с заявлением в суд.

9. ФОРС – МАЖОР.

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или неполное исполнение обязательств, предусмотренных Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс – мажор), возникших после заключения Договора, в том числе таких как: пожар, наводнение, землетрясение, оползни, поднятие грунтовых вод и другие стихийные бедствия, забастовка, война, военные действия любого характера, блокада, гражданские волнения и беспорядки, при условии, что указанные обстоятельства непосредственно повлияли на выполнение Сторонами своих обязательств по Договору.

9.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по Договору откладывается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и (или) их последствия.

9.3. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, для которой они наступили, уведомляет о них другую сторону в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня наступления таких обстоятельств.

9.4. В том случае, если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать в течение 3 (трех) месяцев, Стороны проводят переговоры.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

10.1. Настоящий Договор в соответствии с требованиями п. 3 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» подлежит государственной регистрации, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

10.2. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента передачи Объекта долевого строительства по акту приема – передачи.

10.3. Обязательства Участника долевого строительства по Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме Цены Договора и принятия Объекта долевого строительства по акту приема – передачи.

10.4. Договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению Сторон, а также по основаниям, предусмотренным настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

10.5. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства утрачивает право требования в отношении Объекта долевого строительства. При этом Застройщик возвращает Участнику долевого строительства внесенные им денежные средства в счет Цены Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

10.6. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным частями 4, 5 ст. 5 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», последний направляет Участнику долевого строительства уведомление, содержащее условие об одностороннем отказе от исполнения Договора (или о расторжении Договора) и Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

11. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ.

11.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге право аренды на предоставленный для строительства (создания) Многоквартирного дома земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего Договора, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Многоквартирный дом.

11.2. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства по вышеуказанному Договору будет обеспечиваться страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участника долевого строительства по настоящему Договору в порядке, установленном статьей 15.6 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ « Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями)».

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

12.1. Действия, направленные на осуществление государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, производятся за счет Участника долевого строительства вне рамок настоящего Договора.

12.2. Неотъемлемой частью настоящего Договора является Планировка Объекта долевого строительства, расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения, местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемого) Многоквартирного дома (Приложение № 2 к Договору).

12.3. Договор составлен в ___-х (_____) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, ___ экземпляр остается у Застройщика, ___ экземпляр передается Участнику долевого строительства и один экземпляр - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

13. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН. ПОДПИСИ СТОРОН.

Застройщик:

ООО «СК «ПРОСПЕКТ»

Директор ООО «СК «Проспект» _____/Белоусов В.В./

М.П.

Участник долевого строительства:

гражданин (ка) РФ, _____ года рождения, место рождения: _____

паспорт: _____, выдан: _____

место регистрации: _____

тел. _____

_____/_____