

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве**

г. Ростов-на-Дону

" \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 2023 года.

Общество с ограниченной ответственностью «ЖК Александровский парк», зарегистрированное 04 декабря 2017 года за Основным государственным регистрационным номером 1176196057575, ИНН 6163207490, КПП 616301001, Юр.адрес: 344002, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Свердловская 81/44, оф3, Почт. адрес: 344058, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул.Свердловска 81/44,оф3, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Хлопонина Дмитрия Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

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

именуемая 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 по адресу: Ростовская обл., г. Шахты, ул. Шевченко 135-а, кадастровый номер земельного участка 61:59:0020330:2625.** После подписания Разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию ему будет присвоен административный адрес

**Квартира:**

Номер Квартиры	
Корпус	
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	

Характеристика строительного объекта:

Разрешение на строительство объекта капитального строительства № 61-59-97-2023 от 09.11.2023, срок окончания строительства объекта может быть пролонгирован в соответствии с законодательством.

Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения на первом этаже и подземной парковкой.

Состоит из двух 7- ми этажных зданий, общей площадью \_\_ кв.м., общим количеством квартир 110 шт., в том числе 55 однокомнатных и 55 двухкомнатных, 58 машиномест и 1935,50 кв.м. общественных помещений.

Материал наружных стен – газосиликатные блоки толщиной 300 мм с наружным утеплением и облицовкой; материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные; класс энергоэффективности – В.

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

Квартира предоставляется с упрощенным вариантом отделки: - полы – монолитная железобетонная плита перекрытия; - стены – возведенные межкомнатные перегородки; - установка оконных и дверных (балконных) блоков (металлопластиковые; стеклопакет); - установка входной двери; - смонтированная система отопления; - электропроводка ввод в квартиру – с установкой электросчетчика на этаже; - сантехнические работы – установка стояков с отводами и запорными кранами; - отделка мест общего пользования; - кровля; - наружные коммуникации; - благоустройство.

1.3. Предполагаемый срок окончания строительства – 2 квартал 2025 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 – 1.05.2025г.

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.

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 возмещении 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 \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей (НДС не предусмотрен). Цена договора рассчитывается исходя из стоимости одного квадратного метра в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

Участник долевого строительства единовременно (или в ином согласованном порядке) оплачивает Застройщику долевой взнос в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей

(НДС не предусмотрен) в течение \_\_ (\_\_) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора за счет собственных средств и средств перечисляемых Банком).

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере \_\_\_\_\_ – не позднее... (...) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере \_\_\_\_\_, - не позднее ... (...) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице ) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк).

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме \_\_\_\_\_ на срок \_\_\_\_\_.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № \_\_\_\_\_ (указывается при наличии) от \_\_\_\_\_, заключаемому в городе \_\_\_\_\_ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Объекта долевого строительства, далее по тексту – «Кредитный договор». Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

**При использовании программы «Ипотека в рассрочку»:**

- Первая часть денежных средств по настоящему Договору в размере \_\_\_\_\_ рублей перечисляется на счет эскроу в течение \_\_ (\_\_\_\_) рабочих дней от даты регистрации Договора в органе регистрации прав и залога прав требования Участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка.

- Оставшаяся часть денежных средств в размере \_\_\_\_\_ рублей перечисляется на счет эскроу в срок \_\_\_\_\_.

**При использовании сервиса безопасных расчетов**

**при выдаче кредита на основании подписанного сторонами Договора участия в долевом строительстве Объекта недвижимости:**

расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета \_\_\_\_\_ (указать наименование организации, оказывающей услуги), открытого в \_\_\_\_\_ (указать подразделение Банка), бенефициаром по которому является участник долевого строительства;

**при единовременной выдаче кредита:** перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется \_\_\_\_\_ (указать наименование организации, оказывающей услуги) по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства);

**при выдаче кредита частями:**

перечисление части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется \_\_\_\_\_ (указать наименование организации, оказывающей услуги) по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства);

- перечисление оставшейся части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется участником долевого строительства на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства) в срок, установленный настоящим договором участия в долевом строительстве;

**при выдаче кредита на основании проекта Договора участия в долевом строительстве Объекта недвижимости:**

расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета \_\_\_\_\_ (указать наименование организации, оказывающей услуги), открытого в \_\_\_\_\_ (указать подразделение Банка), бенефициаром по которому является участник долевого строительства;

**при единовременной выдаче кредита:**

перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется \_\_\_\_\_ (указать наименование организации, оказывающей услуги) по поручению участника долевого строительства на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства):

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также (в случае, если заемщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в Банк,

- после государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка,

- при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве проекту договора участия в долевом строительстве, ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания расчетов, кредитного обязательства.

**при выдаче кредита частями:**

перечисление части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется \_\_\_\_\_ (указать наименование организации, оказывающей услуги) по поручению участника долевого строительства, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства):

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также (в случае, если заемщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в Банк,

- после государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка,

- при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве проекту договора участия в долевом строительстве, ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания расчетов, кредитного обязательства;

- перечисление оставшейся части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется участником долевого строительства на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства) в срок, установленный настоящим договором участия в долевом строительстве.

#### **Дольщик открывает счет эскроу в соответствии с условиями настоящего Договора.**

Дольщик обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом 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» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом условий, предусмотренных п. 2.3.1. Договора:

Застройщик и Дольщик, действующие каждый от своего имени и в своих интересах, предлагают (адресуют оферту) ПАО Сбербанк заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях следующих документов, составляющих Договор счета эскроу в качестве его неотъемлемых частей:

- Общих условий договора счета эскроу, открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных ПАО Сбербанк и размещенных на официальном интернет-сайте ПАО Сбербанк по адресу [www.sberbank.ru](http://www.sberbank.ru) (далее – Правила);
- Индивидуальных условий договора счета эскроу, которые содержат информацию о реквизитах ДДУ, цене договора (сумма депонирования) и объекте строительства (наименование и адрес).

Застройщик и Дольщик выражают свое намерение считать себя заключившими Договор счета эскроу в качестве Бенефициара и Депонента, соответственно, в случае принятия (акцепта) ПАО Сбербанк оферт Застройщика и Дольщика путем открытия ПАО Сбербанк счета эскроу в порядке, предусмотренном Общими условиями договора счета эскроу.

Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия ПАО Сбербанк счета эскроу на имя Дольщика (Депонента).

Застройщик поручает (предоставляет полномочия) Дольщику передать ПАО Сбербанк Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу.

Предоставляя в ПАО Сбербанк Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, Дольщик действует от своего имени и в своих интересах в части своей оферты, а также от имени и в интересах Застройщика в части оферты Застройщика на основании предоставленных Застройщиком полномочий.

Предоставление Дольщиком в ПАО Сбербанк Договора участия в строительстве оформляется Заявлением о заключении Договора счета эскроу.

Существенными условиями Договора счета эскроу являются следующие условия Договора участия в строительстве:

- 1) Бенефициар –
- 2) Депонент – Паспортные данные Телефон мобильный: 7, Email:
- 3) Эскроу-агент – Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк)

Место :

Адрес:

Почтовый адрес:

Реквизиты:

БИК

Корр/счет

Телефон: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских

Адрес электронной почты: [Escrow\\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru).

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.

Цена Договора на 85 % состоит из суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Жилого Дома и общего имущества в многоквартирном Доме и на 15 % из суммы денежных средств на оплату услуг Застройщика. В случае увеличения суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство, Застройщик вправе уменьшить сумму оплаты услуг Застройщика в одностороннем порядке без подписания дополнительного соглашения, без изменения общей цены Договора. После окончания строительства Дома Застройщик вправе увеличить сумму оплаты услуг Застройщика в одностороннем порядке без подписания дополнительного соглашения за счет разницы между собранными в качестве возмещения затрат на строительство денежными средствами и понесенными Застройщиком расходами на строительство многоквартирного Дома, без изменения общей цены Договора. Денежные средства, полученные Застройщиком на оплату своих услуг по реализации настоящего Договора, могут быть использованы Застройщиком по своему усмотрению без ограничения на любые затраты.

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

3.4. Стороны признают, что право требования в отношении объекта, указанного в п.1.1. настоящего Договора, до момента его полной оплаты находится в залоге у Застройщика.

3.5. На основании ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залому будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

На основании ст.ст. 77, 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого строительства находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залому будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

Последующая ипотека, уступка прав требования могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

#### **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 участником 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 10%. Отклонение фактической площади Квартиры в больших пределах является основанием для расторжения договора в судебном порядке.

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 металлоконструкций (элементов светового решения фасада здания).

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 под Объектом, указанным в п.1.1 настоящего Договора.

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. Участник долевого строительства обязуется нести все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, любых дополнительных соглашений к нему, иных затрат, установленных действующим законодательством в целях исполнения настоящего Договора.

8.15. С даты подписания акта приема-передачи Квартиры все расходы по оплате коммунальных платежей и других эксплуатационных услуг в отношении Квартиры несет Участник долевого строительства, кроме того, в день подписания Передаточного акта обязуется заключить с Управляющей организацией договор управления Домом.

8.16. Обязательство по передаче Участнику Квартиры может быть исполнено Застройщиком досрочно, в любой день по своему усмотрению, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома. В этом случае Участник не вправе уклоняться от досрочной приемки Квартиры

## **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 за счёт Участника долевого строительства.

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 – Железнодорожный районном суде г. Ростова-на-Дону (344116, г. Ростов-на-Дону, ул. Кулагина, 62) 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 \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) листах с приложениями на \_ (\_\_) листах, в \_\_\_\_\_ 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
- Согласие на обработку персональных данных.

## 11. ЮРИДИЧЕСКИЕ: АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### Застройщик

ООО «ЖК Александровский парк»,  
Адрес: 344002, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону,  
ул.Свердловская 81/44,оф3  
ИНН 6163207490 КПП 616301001  
ОГРН 1176196057575  
р/счет 40702810352090005284  
в Юго-Западный Банк ПАО Сбербанк  
ИНН 7707083893 БИК 046015602  
к/счет: 3010181060000000602

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/Д.М. Хлопонин/

### Участник долевого строительства

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

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