

**Договор № \_\_/2018/О**  
**участия в долевом строительстве**

г. Ростов-на-Дону

«\_\_» \_\_ 2018 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Сигмастрой»**, зарегистрированное 14 ноября 2003 года Инспекцией МНС России по Октябрьскому району г. Ростова-на-Дону, свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 14 ноября 2003 года серии 61 № 003271604, ИНН 6165110976, ОГРН 1036165025160, КПП 616501001, юридический адрес: Российская Федерация, 344064, г. Ростов-на-Дону, пер. Изыскательский, 8, к. 15, в лице *директора Шведа Игоря Петровича, действующего на основании Устава*, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемая 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 61:44:0050504:411, площадью 2098 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные жилые дома, в том числе со встроенными и (или)встроено-пристроенными объектами общественного назначения и (или) культурного, бытового обслуживания, расположенный по адресу: **Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Ленинский район, улица Красноармейская, № 94/92**, принадлежащий Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи от 12 декабря 2016 года, Договора купли-продажи земельного участка от 09 декабря 2016 года, удостоверенного Гальченко И. В., нотариусом Ростовского-на-Дону нотариального округа, зарегистрированного в реестре нотариуса за № 5-2349. Право собственности Застройщика на земельный участок зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости 27 февраля 2017 года, запись регистрации № 61:44:0050504:411-61/027/2017-1.

1.2. **Многоквартирный дом** – вновь создаваемый на земельном участке Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой (этажность – 4-23; количество секций – 2, количество квартир – 260, общая площадь квартир – 17442,02 кв. м, хозяйственные помещения – 616,52 кв. м, встроенная часть здания общественного назначения (офисы) – 1668,22 кв. м, встроенная подземная автостоянка на 75 м/мест – 2385,81 кв. м, встроенная надземная автостоянка на 100 м/мест – 2846,51 кв. м).

Вид	Многоквартирный дом
Назначение	жилое
Количество этажей	6-25
Количество подземных этажей	2
Этажность	4-23
Общая площадь, кв. м	33649,63
Материал наружных стен и каркаса объекта	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов
Материал перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	В (высокий)
Сейсмостойкость	6 баллов

1.3. Строительство Многоквартирного дома осуществляется Застройщиком на основании Разрешения на строительство от 15 июня 2018 г. № 61-310-916403-2018, выданного Департаментом архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими и (или) привлеченными силами построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную п. 3.1. Договора

цену и принять Объект долевого строительства с характеристиками, указанными в п. 2.2. Договора, по акту приема – передачи при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

2.2. Объект долевого строительства в соответствии с проектной документацией является квартирой со следующими идентификационными характеристиками:

проектный номер	назначение	этаж, на котором расположено Помещение	номер подъезда (секции)	площадь Помещения (проектная), м <sup>2</sup> с учетом лоджии или балкона	площадь частей Помещения (проектная), м <sup>2</sup>	
					наименование помещения	площадь (проектная), кв. м
	жилое	этаж в осях «__» и «__»			Жилая комната	
					Кухня	
					Прихожая	
					Санузел	
					Лоджия	(с коэф. 0,5)

Предусмотренные проектной документацией планировка Объекта долевого строительства и его расположение в Многоквартирном доме указаны в Приложении № 1 к Договору.

По договоренности сторон Объект долевого строительства подлежит передаче Застройщиком Участникам долевого строительства в следующем, отличающемся от проекта, состоянии:

- входная дверь – металлическая;
- оконные заполнения – металлопластик;
- полы – железобетонная плита перекрытия, выполнена стяжка пола;
- потолки – железобетонная плита перекрытия;
- межкомнатные перегородки в санузлах - возведены на 100 %;
- иные межкомнатные перегородки - без перегородок, с обозначением в натуре проектных контуров выложенные кирпичом в один ряд в соответствии с проектной документацией;
- сантехнические, электрические приборы (за исключением тех, без которых Многоквартирный дом не будет сдан в эксплуатацию) - отсутствуют;
- внутренняя электропроводка - медная, выполнен ввод в Объект долевого строительства с установкой распределительного щитка;
- горячий, холодный водопровод – стояки смонтированные, с установкой счетчиков;
- канализация – полипропиленовая, смонтированная, тройник либо крестовина согласно проекту;
- отопление – радиаторы, стояки и подводки;
- устройство гидроизоляции в условных «мокрых» зонах (в том числе в зоне с/узла) - не производится, выполняется Участником в процессе проведения отделочных работ в Объекте долевого строительства;
- в местах общего пользования стены - оштукатурены, окрашены.

Объект долевого строительства передается Участнику в состоянии, требующем проведения дополнительных работ по доведению Объекта долевого строительства до полной готовности: установке внутриквартирных перегородок, горизонтальной разводке систем электроснабжения, водоснабжения, канализования, гидроизоляции санузлов, чистовой отделке Объекта долевого строительства и инженерного оборудования (отделки стен, полов и потолков любыми отделочными материалами, оштукатуривание стен, любых других отделочных работ и материалов, которые попадают по законодательству Российской Федерации, строительным нормам и правилам под определение «отделочные работы», «отделочные материалы», «оборудование жилых квартир») и т.д.

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

В случае наличия на Планировке Объекта долевого строительства обозначений межкомнатных стен/ внутриквартирных перегородок, ванн, унитазов, умывальников, раковин, посудомоечных и

стиральных машин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по прокладке коммуникаций и установке/поставке указанных объектов.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

3.1. Цена строительства (создания) Застройщиком Объекта долевого строительства составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек (далее по тексту – «Цена Договора»).

3.2. Цена Договора окончательна и изменению не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных п. 3.7. Договора.

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

Экономия денежных средств, полученных от Участников 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.

В Цену Договора не включены расходы Участников долевого строительства по оплате государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора и оформление права собственности Участников долевого строительства на Объект долевого строительства, а также расходы на оплату услуг третьих лиц по регистрации Договора и права собственности Участников долевого строительства на Объект долевого строительства, в случае их привлечения Участниками долевого строительства.

3.3. Участники долевого строительства обязуются уплатить Застройщику Цену Договора безналичным путем, посредством перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре, в полном объеме в срок не позднее \_\_\_\_\_ 201\_ года, в следующем порядке:

---

---

**Участник долевого строительства не имеет права осуществлять оплату Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора (или части Цены Договора), предусмотренной п. 3.1. Договора, до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участниками долевого строительства, предусмотренного Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве», в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика требования о возмещении затрат на уплату таких административных штрафов с приложением вступившего в силу постановления уполномоченного органа или суда (далее – «Требование»).**

**Оплата Цены Договора, указанной в пункте 3.1. Договора может быть осуществлена третьим лицом.**

3.4. Обязанность Участников 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 как произведение стоимости одного квадратного метра общей площади квартиры, являющейся Объектом долевого строительства, и общей площади Объекта долевого строительства, с учетом площади балкона, рассчитываемой с понижающим коэффициентом - 0,3, или лоджии, рассчитываемой с понижающим коэффициентом - 0,5.

3.6. 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.

3.7. 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 2 (два) процента, 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 2 (два) процента по сравнению с общей площадью без учета балконов (лоджий) Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.2. Договора, Участники долевого строительства обязаны 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 разницу между площадью Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.2 Договора, и фактической площадью Объекта долевого строительства, установленной по результатам обмеров организации, уполномоченной на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства, выполненных после ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома 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 2 (два) процента по сравнению с общей площадью без учета балконов (лоджий) Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.2. Договора, Застройщик обязан возратить Участникам долевого строительства разницу между площадью Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.2 Договора, и фактической площадью Объекта долевого строительства, установленной по результатам обмеров организации, уполномоченной на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства, выполненных после ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома 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 Участников 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. Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства гарантию на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, сроком 3 (три) года, который исчисляется со дня подписания первого акта приема – передачи объекта долевого строительства, при условии, что Участник долевого строительства не будет в течение данного срока самовольно производить перепланировку помещений, изменение внутренних схем тепло-водо-электроснабжения, систем пожаротушения, воздухоотводов и вентиляции. Срок гарантии на иное оборудование и комплектующие Многоквартирного дома соответствует гарантийным обязательствам, предоставленным фирмами Производителями и Поставщиками. Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства гарантию на монтажные работы и работы по установке оборудования в течение 12 месяцев с даты окончания пуско-наладочных работ.

4.2. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, что оно выявлено в течение гарантийного срока.

4.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических и градостроительных норм, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта (в том числе переоборудования и перепланировки), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, повреждения Многоквартирного дома и (или) Объекта долевого строительства действиями Участника долевого строительства или привлеченных им третьих лиц, ненадлежащего содержания (эксплуатации) Участником долевого строительства Объекта долевого строительства и Общего имущества.

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.

4.5. Не допускается без согласования с Застройщиком устранение недостатков силами Участника или привлеченными им лицами, в том числе с возложением расходов на Застройщика. Нарушение настоящего правила влечет для Участника утрату права на устранение недостатков за счет Застройщика в пределах всего гарантийного срока.

#### **5. ПОРЯДОК И СРОКИ ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

5.1. Застройщик обязуется завершить строительство (создание) Многоквартирного дома и ввести его в эксплуатацию в срок не позднее 15 июня 2021 года. 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) календарных дней с даты ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома. 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.

Застройщик обязан передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема – передачи в течение шести месяцев с даты ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Застройщик имеет право на досрочное исполнение обязательств по передаче Объекта Участнику. В этом случае Участник не вправе уклоняться от досрочной приемки Объекта.

5.2. 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.

5.3. 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.

5.3.1. Передача Объекта долевого строительства производится по рабочим дням с 9 до 18 часов местного времени. Застройщик вправе предложить в уведомлении точное время приема Объекта долевого строительства. Если Участник не согласен с этим временем, он обязан в течение 1 (одного) рабочего дня с момента получения уведомления известить об этом Застройщика любым доступным способом, предусмотренным Договором. После этого Стороны согласовывают точное время приемки Объекта долевого строительства. В отсутствие извещения Участника о невозможности приемки Объекта долевого строительства в предложенное время, Участник считается согласившимся с предложенным временем

5.4. 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 14 (четырнадцати) календарных дней со дня получения указанного уведомления.

5.5. При наличии у Участника каких – либо замечаний к Объекту долевого строительства Стороны одновременно с Актом приема-передачи подписывают протокол замечаний в отношении Объекта долевого строительства с указанием всех имеющихся у Участника долевого строительства замечаний. Застройщик обязан в течение 20 (Двадцати) рабочих дней рассмотреть требования Участника, указанные в протоколе замечаний, и согласовать с Участником разумные сроки устранения замечаний по имеющимся недостаткам Объекта долевого строительства. При этом Участник обязуется обеспечить уполномоченным представителям Застройщика доступ в Объект долевого строительства для устранения замечаний.

Не допускается устранение недостатков силами Участника долевого строительства с возложением расходов на Застройщика. Нарушение настоящего пункта влечет для Участника утрату права на устранение недостатков за счет Застройщика в пределах гарантийного срока, установленного настоящим Договором.

5.6. 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 одного месяца со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, а в случае возвращении оператором почтовой связи заказного письма, в течение одного месяца с даты истечения срока хранения заказного письма, вправе составить односторонний акт передачи Объекта долевого строительства. При этом обязательство Застройщика передать Объект долевого строительства Участнику считается исполненным надлежащим образом. С момента составления Застройщиком одностороннего акта ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства возлагается на Участника, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

При этом под уклонением Участника от принятия Квартиры понимается неподписание Участником в предусмотренный Договором срок по любым причинам акта приема-передачи и отсутствие письменной претензии Участника к качеству Объекта долевого строительства, направленной Застройщику в порядке, предусмотренном Договором.

Нарушение Участником срока принятия Объекта долевого строительства влечет обязанность Участника возместить Застройщику расходы по содержанию Объекта со дня окончания срока, предусмотренного Договором для принятия Объекта Участником, а также уплатить неустойку, установленную настоящим Договором.

5.7. 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.

5.8. Застройщик не считается нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, в любом из следующих случаев:

- если до истечения срока, указанного в п. 5.1. настоящего Договора, был подписан Акт приема – передачи Объекта долевого строительства;

- если в сообщении о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, полученном Участником долевого строительства до истечения срока, указанного в пункте 5.1. настоящего договора был указан срок приемки, не выходящий за пределы срока, указанного в пункте 5.1 настоящего Договора, но Участник долевого строительства в указанные сроки не явился для приемки Объекта долевого строительства либо уклоняется от принятия объекта долевого строительства;

- если Участник долевого строительства до наступления срока передачи Объекта долевого строительства не уплатил своевременно Цену Договора в полном объеме и/или не исполнил в полном объеме обязательства, предусмотренные в п. 3.7. Договора и не имеет право на получение Объекта долевого строительства.

5.9. Стороны пришли к соглашению о том, что свидетельством надлежащего и качественного исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, связанных со строительством (созданием) Многоквартирного дома, а также свидетельством надлежащего качества произведенных работ является Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, выданное в установленном законодательством РФ порядке.

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

6.1.8. 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. 5.6. 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 уплатить Застройщику предусмотренные договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки до подписания акта приема – передачи Объекта долевого строительства.

6.2.3. 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.

6.2.4. Участник долевого строительства не имеет права без письменного согласия Застройщика обеспечивать свои обязательства перед третьими лицами залогом принадлежащих ему прав требования по Договору до подписания акта приема – передачи Объекта долевого строительства и полного исполнения Участником долевого строительства настоящего Договора.

6.2.5. 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.

6.2.6. Участник долевого строительства не вправе до проведения государственной регистрации права собственности на переданный ему Застройщиком Объект долевого строительства производить в Многоквартирном доме, включая Объект 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.

6.2.7. Участник долевого строительства вправе уплатить Цену Договора досрочно по согласованию с Застройщиком.

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

6.2.9. Участник до подписания Договора ознакомлен с Проектной декларацией и иными документами, связанными с Застройщиком, а также проектированием и строительством Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства, а также осведомлен об обязанности не устанавливать бытовые технические и другие устройства (кондиционеры, их выносные блоки, антенны телеприема, любое другое оборудование) на фасаде Многоквартирного дома, не производить своими или привлеченными силами любые работы по монтажу-демонтажу и/или другому изменению конструкций, составных элементов и цвета выполненного Застройщиком фасада Многоквартирного дома (включая замену оконных рам, изменение их цвета и т.д.), а также не выполнять технологические отверстия в несущих и ненесущих конструкциях, закрытых конструкциями и элементами фасада Многоквартирного дома. Участник долевого строительства имеет право производить установку вышеупомянутых конструкций/устройств только в местах, определенных проектной документацией, в строгом соответствии с документацией и рекомендациями организации, осуществляющей управление эксплуатацией 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.

Для всех случаев переуступки прав требований Участником долевого строительства по настоящему договору письменное согласие Застройщика для совершения сделки обязательно.

Уступка Участником долевого строительства права требования неустойки и иных штрафных санкций по настоящему Договору не допускается.

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. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора в случаях, предусмотренных положениями Федерального закона «Об участии в долевом строительстве», Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае нарушения Застройщиком предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренные настоящим пунктом пени уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

8.3. При расторжении настоящего Договора до окончания срока его действия Сторона, выступившая инициатором расторжения Договора, уплачивает другой Стороне неустойку в размере 10 (Десять) % от Цены настоящего Договора. Возврат Участнику уплаченных им денежных средств производится Застройщиком не позднее 20 (двадцати) банковских дней с момента заключения соглашения о расторжении настоящего Договора. Соглашение о расторжении договора участия в долевом строительстве подлежит государственной регистрации, и считается заключенным с момента такой регистрации.

Сторона освобождается от уплаты неустойки, если решение о расторжении было принято вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору другой Стороной.

8.4. В случае нарушения Участником установленного настоящим Договором срока внесения платежа Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта в предусмотренный настоящим Договором срок или при необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта Участник долевого строительства по требованию Застройщика уплачивает



Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки.

8.6. В случае нарушения Участником долевого строительства п. 6.2.6. Договора, он обязан уплатить Застройщику денежные средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору. Помимо этого, Участник долевого строительства в этом случае уплачивает Застройщику штраф в размере 2 % от Цены Договора.

8.7. 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 30 (тридцати) 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 соответствующие судебные органы.

#### **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.

#### **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 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. В соответствии с положениями ст. 3 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве» Застройщик осуществляет уплату отчислений (взносов) в компенсационный фонд (Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства) до государственной регистрации Договора.

## 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. При возложении этих функций на Застройщика Участник долевого строительства обязуется оплатить расходы, связанные с регистрацией настоящего договора, а также выдать Застройщику нотариальную доверенность на осуществление государственной регистрации договора.

12.2. Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, дает свое согласие на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место жительства, дата и год рождения, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных Застройщику, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства, надлежащего управления и эксплуатации Объекта долевого строительства, а также для осуществления информирования Участника долевого строительства посредством смс-рассылки, по телефону, по электронной почте и иными законными способами с целью реализации настоящего Договора

Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию многоквартирного дома, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Хранение таких персональных данных осуществляется Застройщиком в течение срока, установленного законодательством. Настоящее согласие может быть отозвано Участником долевого строительства в письменной форме.

Настоящее согласие действует с даты подписания настоящего Договора до даты его отзыва Участником долевого строительства путем направления Застройщику письменного сообщения об указанном отзыве в произвольной форме, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

Я, \_\_\_\_\_,  
ФИО полностью

ознакомлен с содержанием данного пункта Договора и выражаю полное согласие на обработку моих персональных данных в соответствии с содержанием данного пункта Договора

\_\_\_\_\_ /  
подпись

\_\_\_\_\_ /  
Фамилия, инициалы

12.3. Неотъемлемой частью настоящего Договора является Планировка Объекта долевого строительства и его расположение в Многоквартирном доме (Приложение № 1 к Договору) на 1-м листе.

12.4. Договор составлен в пяти подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра остается у Застройщика, один 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**

**Общество с ограниченной ответственностью «Сигмастрой»**, зарегистрированное 14 ноября 2003 года Инспекцией МНС России по Октябрьскому району г. Ростова-на-Дону, свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 14 ноября 2003 года серии 61 № 003271604, ИНН 6165110976, ОГРН 1036165025160, КПП 616501001, юридический адрес: Российская Федерация, 344064, г. Ростов-на-Дону, пер. Изыскательский, 8, к. 15, ОКВЭД 45.21.1, ОКФС 16, ОКОПФ 65, БИК 040349841, р/счет 40702810224680000146, к/счет 30101810000000000841 в ФАКБ «Абсолют Банк» (ПАО) в г. Краснодаре

\_\_\_\_\_/ Швед И. П./

М.П.

**Участник долевого строительства**

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