

ДОГОВОР № _____

участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Ростов-на-Дону

«__» _____ 2020 г.

Сторона-1 - Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «ГАЛАКТИКА», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице представителя Папикян Баграта Жораевича, дата рождения: 24.11.1959г., место рождения: г. Ереван Армения, паспорт гражданина РФ серия 60 17 №195633 выдан: 29.09.2017г. Отделом УФМС России по Ростовской области в Первомайском районе города Ростова-на-Дону, код подразделения 610-014, зарегистрированный по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. 3-й Прибрежный переулок, дом №25, действующий на основании доверенности от 01.08.2020г., реестровый №61/73-н/61-2020-7-633, удостоверена Константиновой Татьяной Анатольевной, нотариусом Ростовского-на-Дону нотариального округа, с одной стороны, и

Сторона-2 –

именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить объект недвижимости «Многоэтажный жилой комплекс с помещениями общественного назначения, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. 40-летия Победы, 63/17. Многоэтажный жилой дом (поз. 5 по ГП) – 4 этап строительства, имеющий следующие основные характеристики:

- вид: многоквартирный дом,
 - назначение: жилой дом,
 - этажность: 18,
 - общая площадь: 10 988,30 кв.м.,
 - наружные стены: газобетонные блоки (внутренний слой) и пустотелый облицовочный лицевой кирпич (наружный слой),
 - поэтажные перекрытия: монолитные железобетонные,
 - класс энергетической эффективности: С+ (нормальный),
 - сейсмостойкость: 6 (шесть) баллов,
- (далее – **Жилой дом**) и после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект, обладающий следующими основными характеристиками:

| | |
|---|--|
| Номер Квартиры согласно проекту | |
| Общая приведенная площадь Квартиры (сумма Общей площади помещения (с коэффициентом 1) и площади лоджии/балкона (с понижающими коэффициентами 0,3/0,5 соответственно), кв.м. | |
| Общая площадь Квартиры (площадь всех частей помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в жилом помещении, за исключением площади лоджий, балконов, веранд и террас), согласно проекту, кв.м. | |
| Жилая проектная площадь, кв.м. | |
| Этаж | |

| | |
|---|---|
| Подъезд/корпус/секция | |
| Количество комнат | |
| Площадь комнаты №1, кв.м. | |
| Площадь Комнаты №2, кв.м. | - |
| Площадь комнаты №3, кв.м. | - |
| Площадь помещения вспомогательного назначения-1, кв. м | |
| Площадь помещения вспомогательного назначения-2, кв. м | |
| кухня/кухонной зоны, кв.м. | |
| Площадь санузел, кв.м. | |
| Площадь лоджии (балкона) согласно проекту: фактическая / с понижающим коэффициентом лоджии – 0,5 (балкона – 0,3), кв.м. | |

(далее по тексту «Квартира», «Квартиры», «Объект», «Объект долевого строительства», «Жилое помещение»), местоположение которой указано в Плана-схеме Квартиры (Приложение № 1 к договору), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

2. ЗАВЕРЕНИЯ СТОРОН.

2.1. Застройщик вправе привлечь денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с настоящим Договором на основании:

2.1.1. Разрешения на строительство №61-310-926601-2018, выданное Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону 29 мая 2018 г., со сроком действия до 29 мая 2025 г.

2.1.2. Права собственности Застройщика на земельный участок площадью 60 778 кв.м., на котором осуществляется строительство Жилого дома, с кадастровым номером 61:44:0000000:980, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. 40-летия Победы, 63/17, о чем в Едином государственном реестре недвижимости внесена запись о государственной регистрации права собственности №61:44:0000000:980-61/001/2017-5 от 05.04.2017 г. (далее «Земельный участок»).

2.1.3. Проектная декларация опубликована на сайтах: жксоколростов.рф, наш.дом.рф.

2.2. Все участники долевого строительства в отношении Многоквартирного дома вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке в соответствии со статьей 15.5 Федерального закона №214-ФЗ.

2.3. На момент заключения настоящего Договора в обеспечение кредитных обязательств Застройщика Земельный участок находится в залоге у ПАО Сбербанк.

2.4. Участник гарантирует Застройщику, что он не имеет каких-либо причин, препятствующих заключению и надлежащему исполнению Договора.

2.5. Участник подтверждает, что:

2.5.1. До подписания Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию, предусмотренную статьями 20 и 21 Закона об участии в долевом строительстве.

2.5.2. Все положения Договора Участнику разъяснены и понятны полностью, возражений не имеется.

2.5.3. Участник не признан судом недееспособным либо ограниченно дееспособным, в состоянии понимать значение своих действий и руководить ими, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого договора и обстоятельств его заключения.

2.5.4. Участник не заключает Договор под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения, а также у него отсутствуют какие-либо обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

2.6. На указанном земельном участке Застройщиком также осуществляется строительство (возведение) иных объектов недвижимости, информация о расположении которых размещена на сайте: наш.дом.рф.

2.7. При подписании настоящего договора Участник долевого строительства предупрежден о том, что блочная крышная газовая котельная, устанавливаемая на крыше Жилого дома, финансируется за счет Застройщика и не входит в состав общего имущества многоквартирного жилого комплекса (Жилого дома). После ввода Жилого дома в эксплуатацию Застройщик вправе самостоятельно выбрать организацию, осуществляющую эксплуатацию указанной блочной крышной газовой котельни.

3. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику в порядке, установленном настоящим Договором, определен в пункте 1.1. и 3.9. настоящего Договора.

3.2. Указанный в п.1.1. Договора адрес Жилого дома является строительным. По окончании строительства адрес Жилого дома будет определен в соответствии с действующим порядком присвоения и регистрации адресов зданий и сооружений в г.Ростове-на-Дону.

3.3. Проектная планировка и указанные в п.1.1. Договора площади Объекта являются ориентировочными.

3.4. Фактический номер, характеристики Объекта, в том числе площадь жилых, вспомогательных помещений, лоджий и пр., могут быть уточнены после окончания строительства (создания) Жилого дома. Уточнение площадей Объекта производится после ввода Жилого дома в эксплуатацию на основании данных технического плана Жилого дома по результатам обмеров, произведенных органами, осуществляющими кадастровую деятельность. Указанное изменение характеристик по факту окончания строительства не является изменением условий Договора. Уточненные характеристики Объекта указываются в Передаточном акте.

3.5. Застройщик имеет право изменить проектную документацию строящегося Жилого дома, а также произвести изменения в Жилом доме в порядке, предусмотренном п.3.5.1 – 3.5.3 настоящего Договора, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или без такого согласования, если это не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.5.1. В случае изменения проектной документации строящегося (создаваемого) Жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в пределах не более 5% от площади Жилого дома, Участник подтверждает свое согласие на такое изменение. Оформление дополнительных соглашений и согласий не требуется.

3.5.2. В случае изменения проектной документации строящегося (создаваемого) Жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в пределах от 5% до 10% от площади Жилого дома, Застройщик уведомляет об этом Участника заказным письмом с уведомлением о вручении. При неполучении Застройщиком ответа от Участника в течение 15 рабочих дней с даты получения такого уведомления, стороны считают, что согласие Участника получено. Оформление дополнительных соглашений производится по требованию Участника.

3.5.3. В случае изменения проектной документации строящегося (создаваемого) Жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в пределах превышающих 10% от Жилого дома, стороны заключают дополнительное соглашение к настоящему Договору.

3.6. Участнику известно, что в соответствии с порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, установленным действующим законодательством РФ, при государственной регистрации права собственности Участника на Объект в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) указывается Общая площадь Квартиры без учета площади лоджий и балконов. Стороны согласовали, что внесение в ЕГРН информации об общей площади Квартиры без учета площади лоджии или балкона само по себе не является основанием для предъявления претензий к Застройщику или для проведения перерасчета между сторонами, возврат в связи с этим денежных средств Участнику Застройщиком не производится.

3.7. Стороны согласовали, что незначительные изменения (или замена на аналогичные) отдельных элементов оборудования или материалов не являются изменением условий настоящего Договора и не требуют дополнительного согласования с Участником долевого строительства.

3.8. При заключении настоящего Договора стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность изменения размеров фактической общей площади жилого помещения с холодными помещениями относительно проектной площади жилого помещения с холодными помещениями.

Размер допустимого изменения фактической общей площади жилого помещения с холодными помещениями от проектной площади жилого помещения с холодными помещениями по настоящему Договору составляет не более пяти процентов.

3.9. Застройщик передает Объект долевого строительства в следующем техническом состоянии:

- Стены, перегородки - оштукатурены, штукатурка простая, стены и перегородки в санузлах (ванная комната и туалет)-не оштукатурены.
- Полы - цементно-песчаная стяжка под иные покрытия.
- Потолок: - без отделки;
- Окна - металлопластиковые с двухкамерным стеклопакетом, с подоконными досками из ПВХ белого цвета с торцевыми заглушками, с отливами из оцинкованной стали с полимерным покрытием, металлопластиковые окна со стеклопакетами на лоджии (балконе).
- Двери - входные двери металлические с врезным замком, межкомнатные двери не устанавливаются, металлопластиковые двери на лоджии (балконе).
- Электричество - электрические вводы в квартиры 220в, однопроводные. В квартире монтаж электрического щитка с автоматическими выключателями.
- Водоснабжение - вводы в Квартиру с установкой водомерных узлов с индивидуальными приборами учета холодной и горячей воды. Ввод в Квартиру под полотенцесушитель с монтажом запорной арматуры.
- Канализация - монтаж канализационных стояков с установкой тройника в квартире и заглушкой. Зашивку стояка канализации негорючим материалом выполняет Участник долевого строительства за свой счет.
- Отопление - квартирная разводка труб отопления от этажного коллектора (гребенки). В коллекторе предусмотрена установка квартирных тепловых счетчиков. Предусмотрена двухтрубная напольная разводка с установкой нагревательных приборов (биметаллических радиаторов).
- Телекоммуникации – ввод кабельной линии телевидения, телефона, интернета в Квартиру. Прокладка стояков эфирного телевидения с возможностью подключения на этаже. Монтаж домофона с вводом кабеля в Квартиру без установки переговорной трубки и ключей доступа в подъезд.

4. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Застройщик обязуется осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Жилого дома в соответствии с проектной документацией, сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию. Предполагаемый срок ввода Жилого дома в эксплуатацию – до 29 декабря 2021 года.

4.2. В случае, если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный срок, Застройщик не позднее, чем за 2 месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком Объекта Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

4.3. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами Передаточному акту. В передаточном акте указываются дата передачи, основные характеристики Объекта долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон. К передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Срок передачи Квартиры для всех участников долевого строительства является единым и определяется периодом в течении 6-ти (шести) месяцев с момента получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

4.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства и готовности Объекта к передаче, обязан приступить к его принятию в течение четырнадцати дней со дня получения указанного сообщения, если иной срок не указан в уведомлении Застройщика о готовности исполнить обязательства по передаче Квартиры.

Участник в период с даты получения уведомления до даты передачи Объекта долевого строительства, указанной в уведомлении, должен в присутствии представителя Застройщика осмотреть Объект долевого строительства. Об осмотре Объекта долевого строительства Стороны предварительно

договариваются по телефону или по электронной почте, указанных в уведомлении. Участник, осмотревший Объект долевого строительства, обязан прибыть для подписания Передаточного акта по адресу и в срок, указанные в уведомлении.

4.5. При наличии у Участника замечаний по недостаткам Объекта долевого строительства, не являющихся существенными и не препятствующими использовать Объект долевого строительства по назначению, Участник не вправе отказаться от подписания Передаточного акта, при этом Стороны одновременно с подписанием передаточного акта подписывают Акт осмотра в отношении недостатков Квартиры с указанием всех имеющихся у Участника замечаний к Объекту долевого строительства. В случае обоснованности таких замечаний, недостатки должны быть устранены Застройщиком в срок 30 (тридцать) рабочих дней.

4.6. При наличии у Участника замечаний по недостаткам Объекта долевого строительства, являющихся существенными и которые делают Объект долевого строительства непригодным для использования по назначению, Участник вправе отказаться от подписания Передаточного акта, и обязуется представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания Передаточного акта не позднее 2 (Двух) рабочих дней с даты осмотра Объекта долевого строительства.

4.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в установленные Договором или уведомлением Застройщика сроки или при немотивированном отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры, Застройщик по истечении 10 (десять) рабочих дней со дня, когда согласно п.4.4. настоящего Договора, Объект должен быть принят Участником, вправе составить односторонний Акт о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Квартиры, а также обязательства по несению расходов на содержание Квартиры признаются перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Акта о передаче объекта долевого строительства.

В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Участник обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от цены Договора за каждый день просрочки принятия Объекта долевого строительства, а кроме того, Участник долевого строительства обязан возместить затраты Застройщика на содержание общего имущества Жилого дома и Объекта долевого строительства пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с момента ввода Жилого дома в эксплуатацию до момента подписания Передаточного акта, указанного в п.4.3. настоящего Договора либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

Участник осведомлен о том, что в случае невозможности вручения Участнику почтового сообщения с уведомлением Застройщика о передаче Объекта долевого строительства ввиду отсутствия Участника по указанному им почтовому адресу, либо если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено Застройщику в связи с отказом Участника от его получения, для Участника существует риск быть неосведомленным и составлении одностороннего передаточного акта и о прекращении обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства.

4.8. Застройщик вправе не передавать Участнику Объект долевого строительства в случае неоплаты (неполной оплаты) цены Договора, в том числе доплаты, предусмотренной п.п. 5.6.1 Договора. При этом срок, в течение которого Объект не был передан Участнику по вышеуказанной причине, просрочкой Застройщика не является. В случае неполной оплаты Участником цены Договора, в том числе ввиду неисполнения обязательств п.5.6.1 Договора, Застройщик вправе в одностороннем порядке зарегистрировать свои права залогодержателя по ипотеке Квартиры в силу закона.

4.9. В случаях, указанных в п.4.7 или п. 4.8 настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику все затраты по обеспечению Объекта долевого строительства энергоресурсами, затраты по эксплуатации и по техническому и коммунальному обслуживанию Многоквартирного жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности:

- в случаях, предусмотренных п.4.7 Договора, - начиная с даты составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Участнику,
- в случаях, предусмотренных п. 4.8 Договора, - начиная со дня, указанного в уведомлении о передаче Объекта долевого строительства (п.4.3 Договора).

4.10. С момента передачи Объекта долевого строительства по Передаточному акту Участнику долевого строительства (в том числе с момента составления Застройщиком одностороннего акта согласно п. 4.7 Договора) риск случайной гибели/случайного повреждения Объекта долевого строительства несет Участник долевого строительства.

4.11. Право собственности Участника на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

5.1. Размер денежных средств (цена Договора), подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства (создания) Квартиры составляет _____

Цена Договора определяется сторонами как произведение цены **одного** квадратного метра Общей приведенной площади Квартиры в размере _____ () рублей ____ копейки и **общей** приведенной площади Квартиры.

Цена Договора не подлежит изменению в одностороннем порядке и подлежит уточнению исключительно по результатам обмеров построенного Жилого дома органом, осуществляющим кадастровую деятельность.

Если в результате строительства будет получена экономия, стороны считают ее как дополнительное вознаграждение Застройщика. Если в результате реализации проекта будет получен убыток – он перекрывается за счет средств Застройщика.

5.1.1. Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику сумму долевого взноса в рублях путем перечисления на специальный эскроу-счет (п.5.2. настоящего Договора), после государственной регистрации договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним **в срок не позднее** _____

5.2. Участник 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 (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 следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-57-03

Депонент: _____

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ГАЛАКТИКА».

Депонируемая сумма:

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу производится в порядке, предусмотренном п.5.1.1. настоящего Договора участия в долевом строительстве.

Обязанность Участника по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

5.2. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

5.3. При осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах должно быть указано: «**Оплата по договору участия в долевом строительстве** _____ **от «**____» **г., за квартиру №**____». Участник самостоятельно несет расходы при осуществлении расчетов по настоящему Договору.

5.4. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 N 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

5.5. В случае изменения по результатам технической инвентаризации Общей приведённой площади Объекта в размере более чем на 5 (пять) процентов от общей приведённой площади Квартиры

(в сторону увеличения либо уменьшения), такое изменение влечёт изменение цены Договора и необходимость доплаты/возврата разницы между договорной и фактической общей приведённой площади Квартиры.

5.5.1. В случае увеличения фактической Общей приведенной площади Квартиры по данным, полученным в результате обмеров построенного Многоквартирного дома органом, осуществляющим кадастровую деятельность, более чем на 5 (пять) процентов от Общей приведенной площади Квартиры, установленной Договором, цена Договора считается изменённой и увеличивается на размер денежных средств, подлежащий уплате Участником Застройщику, исходя из цены 1 кв.м Общей приведенной площади Квартиры (п.5.1 Договора). О соответствующем изменении площади Квартиры и необходимости доплаты Участником денежных средств Застройщик информирует Участника долевого строительства путем направления ему уведомления в порядке, предусмотренном настоящим Договором. Доплата денежных средств производится Участником долевого строительства на основании указанного уведомления в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней со дня его получения.

5.5.2. В случае уменьшения фактической Общей приведенной площади Квартиры по данным, полученным в результате обмеров построенного Многоквартирного дома органом, осуществляющим кадастровую деятельность, более чем на 5 (пять) процентов от Общей приведенной площади Квартиры, установленной Договором, цена Договора считается изменённой и уменьшается на размер денежных средств, подлежащий уплате Застройщиком Участнику, исходя из цены 1 кв.м приведенной площади Квартиры (п.5.1 Договора). Возврат части денежных средств производится Застройщиком в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения соответствующего письменного требования от Участника долевого строительства.

5.6. Пунктом 5.7. Договора Стороны в соответствии с п.2 ст.5 Закона об участии в долевом строительстве установили возможность, случаи и условия уточнения цены Договора после его заключения. При этом Стороны согласовали, что в указанных случаях оформления дополнительных соглашений не требуется.

5.7. Факт поступления от Участника долевого строительства денежных средств на расчетный счет Застройщика, как в полном объеме, так и частично, подтверждается платежным поручением об оплате и/или другими документами, формы которых используются для проведения расчетов на территории Российской Федерации, с указанием соответствующей цели платежа в соответствии с п.5.4.Договора.

6. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. Обеспечить строительство Многоквартирного дома в соответствии с условиями Договора, Разрешением на строительство и проектной документацией.

6.1.2. Обеспечить получение Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

6.1.3. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в соответствии с законодательством передать Объект долевого строительства Участнику по Передаточному акту.

6.1.4. Выполнять иные функции Застройщика, необходимые для строительства Многоквартирного дома.

6.1.5. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать в Регистрирующий орган комплект документов Застройщика необходимый для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

6.1.6. Не совершать в период действия Договора каких-либо сделок, исполнение которых влечет возникновение у третьих лиц прав на Объект долевого строительства.

6.1.7. Застройщик гарантирует, что за исключением обременения, указанного в пункте 2.3 настоящего Договора, на момент заключения Договора Земельный участок правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоит, а также, что ранее в отношении Объекта не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

6.1.8. Застройщик на момент начала процедуры регистрации прав собственности на квартиры, обеспечивает уведомление органа регистрации прав о том, что Квартира, указанная в настоящем договоре, подлежит оформлению в собственность Дольщика.

6.2. Участник долевого строительства обязуется:

6.2.1. Принять участие в долевом строительстве Многоквартирного дома путем уплаты Застройщику денежных средств в размере и на условиях, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.

6.2.2. В срок указанный в уведомлении Застройщика принять Квартиры (Квартиру) по акту приема-передачи путем подписания Передаточного акта.

6.2.3. Компенсировать Застройщику расходы по содержанию Квартиры, включающие в себя плату за коммунальные услуги, с момента подписания передаточного акта Квартиры и до момента заключения договора управления Объектом с управляющей организацией, которая осуществляет управление Объектом (далее – «Управляющая организация»). Пропорционально площади Квартиры компенсировать Застройщику расходы по содержанию Объекта, включающие в себя плату за коммунальные услуги, работы по управлению Объектом, содержанию общего имущества в Объекте с момента подписания передаточного акта Квартиры до заключения договора управления Объектом с Управляющей организацией. Размер причитающегося с Участника платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора и определяется Застройщиком расчетным путем исходя из показаний приборов учета потребленных коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление), а в случае их отсутствия - на основании утвержденных/установленных уполномоченным органом местного самоуправления нормативов потребления коммунальных услуг и размера платы за содержание общего имущества в Здании.

6.2.4. До оформления права собственности Участника на Объект не проводить ремонтные работы, в том числе связанные с отступлением от утвержденного проекта (в т.ч. возведение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.), не производить каких-либо действий по перепланировке или переоборудованию Объекта без согласования с Застройщиком, проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами. Перепланировка или переоборудование Объекта допускается только в установленном в соответствии с законодательством РФ порядке после государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

Участник проинформирован, что в случае проведения перепланировки или переоборудования ему может быть отказано в государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства. При этом Участник несет все затраты по приведению Объекта долевого строительства в прежний вид, а также возмещает в полном объеме убытки, возникшие по этой причине у Застройщика, кроме того уплачивает Застройщику штраф, предусмотренный п.8.5 настоящего Договора. В случае проведения восстановительных работ Застройщиком, согласия Участника на их проведение не требуется.

6.2.5. До оформления права собственности Участника на Объект долевого строительства не проводить работы, затрагивающие фасад Многоквартирного дома и его элементы (включая установку снаружи здания любых устройств, кондиционеров, сооружений, остекление балконов, лоджий и т.п.), не осуществлять никаких изменений и работ в отношении Общего имущества Многоквартирного дома.

В случае нарушения данного условия Участник несет все затраты по приведению имущества в прежний вид, а также возмещает в полном объеме убытки, возникшие по этой причине у Застройщика, кроме того уплачивает Застройщику штраф, предусмотренный Договором.

6.2.6. Уведомлять Застройщика в письменном виде (заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения) об изменении адреса для направления корреспонденции. Все уведомления, направленные Застройщиком по указанному в Договоре почтовому адресу до получения вышеуказанной письменной информации от Участника долевого строительства, считаются направленными Застройщиком по надлежащему адресу.

6.2.7. Обратиться за государственной регистрацией Договора в регистрирующий орган, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в том числе представить в указанный срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы.

6.2.8. Участник обязуется в течение 60 (Шестидесяти) календарных дней с момента подписания Передаточного акта обратиться в регистрирующий орган, для государственной регистрации своего права собственности на Объект. В течение 20 (Двадцати) календарных дней с момента государственной

регистрации права собственности на Объект, предоставить Застройщику копию документа, подтверждающего произведенную регистрацию. Расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности несет Участник самостоятельно.

6.2.9. Дольщику запрещается посещение строительной площадки Объекта в течение всего периода строительства до момента ввода Жилого дома в эксплуатацию.

6.2.10. Участник долевого строительства не вправе вести рекламную деятельность, связанную с предметом Договора, в том числе с использованием наименования Застройщика строительства, принадлежащих ему либо используемых им исключительных прав.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Объект должен соответствовать условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

7.2. Свидетельством надлежащего качества Объекта долевого строительства и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

7.3. В случае если Объект построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в срок 40 (Сорок) рабочих дней с момента получения Застройщиком письменного мотивированного отказа Участника от подписания Передаточного акта. Стороны пришли к соглашению о том, что положения подпунктов 2, 3 пункта 2 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 не применяются.

7.4. 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.

7.5. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в его состав, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

7.6. 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 инженернотехнического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7.7. За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере, определяемом пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей». Если недостаток (дефект) указанного жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, не является основанием для признания такого жилого помещения непригодным для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный

пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей», от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

7.8. Гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию Квартиры или общего имущества многоквартирного жилого дома (двери, включая дверные ручки, сантехника, окна, напольные и настенные покрытия, трубы и т.п), равен гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества.

7.9. Дольщик осведомлен, что в процессе эксплуатации Квартиры возможно образование дефектов, возникающих в результате нормальной эксплуатации, в том числе вследствие усадки жилого дома. Такие дефекты не являются строительными недостатками, и претензии по ним не могут быть предъявлены Дольщиком Застройщику.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени).

8.2. В случае нарушения Участником долевого строительства установленных Договором сроков внесения платежей, Застройщик вправе взыскать с Участника неустойку (пени) в размере, установленном Законом об участии в долевом строительстве.

8.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объектов, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленном Законом об участии в долевом строительстве.

8.4. В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства при надлежащем исполнении обязательств со стороны Застройщика, Участник обязан оплатить Застройщику фактически понесенные Застройщиком расходы, связанные с исполнением обязательств по Договору.

8.5. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п.п. 6.2.4, 6.2.5. Договора, Участник несет все затраты по приведению Квартиры и (или) общего имущества в Многоквартирном доме в прежний вид (оплачивает стоимость восстановительных работ) и возмещает Застройщику связанные с этим убытки, а также по требованию Застройщика обязан уплатить штраф в размере 10 % (Десяти процентов) от цены Договора (п.5.1 Договора). Участник полностью отдает себе отчет в том, что к нему также могут быть применены меры административной ответственности.

8.6. В случае нарушения сроков, установленных п.6.2.7, 6.2.8 Договора, Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей за несвоевременное обращение в Регистрирующий орган за регистрацией настоящего Договора, права собственности на Объект и (или) за неуведомление (несвоевременное уведомление) Застройщика о произведенной регистрации права собственности на Объект.

8.7. Все штрафы, неустойки и компенсации, предусмотренные законодательством и (или) настоящим Договором, Участник долевого строительства обязан выплачивать Застройщику не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего требования, если иные сроки не установлены законом или не оговорены настоящим Договором.

8.8. Застройщик имеет право удержать суммы штрафов, неустоек и компенсаций, предусмотренных законодательством и (или) настоящим Договором, из любых платежей, подлежащих выплате Участнику долевого строительства (в частности, при возврате уплаченной Участником цены Договора при его расторжении, а также при возврате части денежных средств в связи с уменьшением фактической площади Объекта по сравнению с проектной площадью (п.5.6.2 Договора)).

8.9. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором и законом №214-ФЗ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

9. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

9.1. Стороны освобождаются от ответственности в случае невыполнения обязательств, если такое невыполнение связано с обстоятельствами непреодолимой силы (наводнение, стихийное бедствие, забастовки, военные действия, массовые беспорядки, решения органов государственной власти и/или управления запрещающие и/или ограничивающие деятельность и/или права Сторон и т.п.), наступившими после подписания настоящего Договора, и которые ни одна из Сторон не могла

предусмотреть и предотвратить разумными мерами. В этих случаях срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства.

9.2. Сторона, столкнувшаяся с обстоятельствами непреодолимой силы, должна с момента их наступления, но не позднее 5 (Пять) рабочих дней, известить о них другую Сторону в письменной форме.

9.3. Если вышеуказанные обстоятельства будут продолжаться более 2 (Двух) месяцев, то каждая из Сторон будет иметь право отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по настоящему Договору. В этом случае ни одна из Сторон не будет иметь право на возмещение другой Стороной возможных убытков и/или иных возмещений.

10. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

10.1. Все споры и разногласия, возникшие из Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. До направления искового заявления в суд предъявление письменной претензии другой стороне является обязательным. Претензия должна быть рассмотрена и по ней должен быть дан ответ в течение 15 рабочих дней со дня ее получения. В случае неурегулирования спорных вопросов в досудебном порядке, а также в случае отказа от проведения переговоров, неудовлетворении требований заинтересованной стороны по существу, спор передается на разрешение в суд по месту нахождения Объекта долевого строительства.

11. ДЕЙСТВИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

11.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

11.2. Любые изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами в форме дополнительных соглашений, подписываются уполномоченными лицами и подлежат государственной регистрации, за исключением изменений, указанных в пунктах 4.2 и 5.7., 5.6.1 –5.6.2 Договора.

11.3. Досрочное расторжение Договора возможно в случаях, предусмотренных Законом об участии в долевом строительстве. Основания, порядок и последствия такого расторжения предусмотрены ст. 9 Закона об участии в долевом строительстве.

11.4. В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом об участии в долевом строительстве требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

11.5. Стороны обязуются в письменном виде уведомить Кредитора о расторжении Договора, а также обо всех изменениях, вносимых в Договор, в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения, с направлением в адрес Кредитора соответствующего письма с уведомлением о вручении или нарочным.

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

12.1. Участнику запрещается уступка прав требований по настоящему Договору без письменного согласия Застройщика. Участник долевого строительства обязан зарегистрировать договор уступки в порядке, предусмотренном действующим законодательством и передать Застройщику экземпляр зарегистрированного договора в 5-ти дневный срок с даты его регистрации.

12.2. Со дня получения сообщения о завершении строительства Участник долевого строительства предоставляет Застройщику право выбора Управляющей организации для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащего содержания общего имущества в Жилом доме, решения вопросов пользования указанным имуществом и предоставления коммунальных услуг гражданам, которые будут проживать в указанном доме.

12.3. Заклячая Договор, Участник долевого строительства дает свое согласие на образование в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела из исходного земельного участка, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома (пункт 1.2 Договора), нового земельного участка (новых земельных участков), а также на уточнение иных характеристик Земельного участка (изменения границ, уменьшения площади). В указанных случаях дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства на образование нового земельного участка (новых земельных участков) и/или на изменение характеристик исходного Земельного участка не требуется. Однако, в случае требования государственных органов (в том числе Регистрирующего органа), Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику письменное согласие на действия, предусмотренные настоящим пунктом, в течение 3 (Трех) дней с даты получения Участником долевого строительства соответствующего запроса Застройщика. Стороны договорились, что в указанных в настоящем пункте

случаях изменение характеристик вновь образованного земельного участка, на котором будет расположен Многоквартирный дом, осуществляется без оформления дополнительных соглашений к настоящему Договору с информированием об этом Участника долевого строительства путем внесения соответствующих изменений в проектную декларацию, размещенную на сайте наш.дом.рф. Индивидуальные характеристики вновь образованного земельного участка, на котором будет расположен Многоквартирный дом (в частности, кадастровый номер), также будут отражены в Передаточном акте (раздел 6 Договора).

12.4 Все уведомления, которые должны либо могут быть направлены в рамках Договора, должны быть исполнены в письменном виде, подписаны уполномоченными лицами Стороны-отправителя и могут быть направлены в адрес Стороны-получателя одним из следующих способов, при этом уведомление будет считаться полученным:

- доставкой курьером Стороны-отправителя – в день приема уведомления Стороной-получателем у курьера с отметкой Стороны-получателя о получении;

- письмами с уведомлением о вручении и описью вложения – в день вручения почтового отправления любому лицу, принявшему указанное отправление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы отказа от принятия такого отправления адресатом, либо в день удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо в день возврата письма отправителю в связи с истечением срока хранения.

Указанные в настоящем пункте уведомления должны направляться Сторонами по адресам, указанным в статье 13 Договора.

Стороны договорились, что уклонение Участника от явки в учреждение почтовой связи для получения почтового сообщения (неудачная попытка вручения корреспонденции) расценивается как отказ от его получения.

Сведения Почты России по отслеживанию почтовых отправлений, в том числе данные электронного сервиса на сайте Почты России по адресу <https://www.pochta.ru/>, из которых усматривается неудачная попытка вручения корреспонденции, являются доказательством отказа Участника от получения почтовой корреспонденции.

12.5. Участник, подписывая настоящий Договор, дает свое согласие на обработку и использование своих персональных данных (включая, но не ограничиваясь: фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место жительства, дата и год рождения, место рождения, сведения о семейном положении), представленных Застройщику, в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на Объект, подлежащей эксплуатации Многоквартирного дома, оказания коммунальных услуг, проведения общих собраний собственников помещений в Многоквартирном доме, обеспечения потребностей, связанных с проживанием Участника в Многоквартирном доме, соблюдения законов и иных нормативных правовых актов. 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, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе органам государственной (муниципальной) власти, контрагентам Застройщика и иным третьим лицам при необходимости. Перечень персональных данных, на обработку которых дается согласие Участника: фамилия, имя, отчество; дата рождения; место рождения; адрес о регистрации по месту жительства (по месту пребывания) и (или) о фактическом месте жительства (месте нахождения); гражданство; семейное положение; пол; номер контактного телефона; адрес электронной почты; идентификационный номер налогоплательщика; все данные о приобретаемом Объекте; паспортные данные: вид документа; серия и номер документа; орган, выдавший документ; наименование; код-подразделения; дата выдачи документа; Участник вправе отозвать согласие на обработку его персональных данных путем подачи письменного заявления Застройщику. Согласие Участника на обработку его персональных данных действует бессрочно.

12.6. Во всем, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

12.7. При изменении реквизитов: наименования, паспортных данных, адреса, номера банковского счета и др., изменившая реквизиты Сторона обязана уведомить другую Сторону о

соответствующем изменении. Несоблюдение данного положения влечет ответственность нарушившей Стороны за вызванные этим последствия.

12.8. В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения (почтовый и юридический адреса), номера расчетного счета, иных банковских реквизитов, а также в случае других изменений, относящихся к исполнению Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору, Застройщик уведомляет Участника об указанных изменениях путем опубликования соответствующей информации на сайте наш.дом.рф в сети Интернет путем внесения изменений в Проектную декларацию. Участник считается надлежащим образом уведомленным о соответствующем изменении Застройщика в день публикации Застройщиком указанных сведений на сайте наш.дом.рф. В частности, с этого дня у Участника возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

12.9. Участник обязуется не реже одного раза в месяц проверять сайт наш.дом.рф, а также свою электронную почту, смс уведомления, почтовый ящик на наличие новой информации Застройщика, уведомлений, требований, писем и иных документов от Застройщика. Несвоевременная проверка Участником электронной почты, сайта Застройщика, просмотра смс уведомлений, почтового ящика или иного места хранения корреспонденции не может служить основанием для освобождения от ответственности Участника. Участник несет все риски, связанные с любыми последствиями, которые могут возникнуть в результате неисполнения обязательств, предусмотренных настоящим пунктом.

12.10. Договор составлен в трех экземплярах, один – государственному регистратору, один - для Участника, один – для Застройщика. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

12.11. Все Приложения, указанные в тексте Договора, являются его неотъемлемой частью, а именно: - Приложение № 1 (План Объекта долевого строительства).

13. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «ГАЛАКТИКА»

119034, г. Москва, ул. Пречистенка, дом 40/2, строение 3, этаж 3, помещение 1, комната 4,
ИНН 6167041823, КПП 770401001, ОГРН 1026104160268, ОКПО 46568728,
р/сч 40702810352090021556, к/сч. 30101810600000000602, БИК 046015602,
Юго-Западный банк ПАО Сбербанк РФ г. Ростов-на-Дону, тел. 210-00-71, 210-00-90.

Участник долевого строительства:

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Представитель

ООО Специализированный застройщик «ГАЛАКТИКА» по доверенности

_____ **Б.Ж. Папикян**

Участник долевого строительства:

_____ / _____ /