

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

г. Ростов-на-Дону

«00» \_\_\_\_\_ 201\_ г.

**Жилищно-строительный кооператив «М.Горького»**, именуемый в дальнейшем «**Застройщик**», в лице председателя Правления Полевиченко Валентины Михайловны, действующего на основании Устава с одной стороны, и \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт: \_\_\_\_\_, выдан « » \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_ г. Ростове- на- Дону, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированная по адресу: г. Ростов- на- Дону, \_\_\_\_\_, кв. № \_\_\_\_\_, именуемый (ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, а вместе именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## Статья 1. Предмет Договора

1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный данным Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом, расположенный на земельном участке площадью 3017 кв.м, кадастровый номер 61:44:0040602:295 по адресу: г. Ростов-на-Дону, Кировский район, ул. Максима Горького, дом 120 (далее - «Дом, многоквартирный дом»), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать соответствующий объект долевого строительства, определенный в п. 1 статьи 3 настоящего договора, Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства.

Характеристика Дома:

24-этажный, в том числе подземных этажей - 2

188-квартирный;

общая площадь – 33 872,50 кв.м;

материал наружных стен – газобетонный блок, облицовочный кирпич;

материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные;

класс энергоэффективности – «В+»;

класс сейсмостойкости – по картам А(10 %) и В(5%) - 6 баллов,

по карте С(1%) – 7 баллов (в баллах MSK-64).

## Статья 2. Правовое обоснование Договора

1. Настоящий Договор заключается в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., Гражданским кодексом Российской Федерации, иным действующим законодательством Российской Федерации.

2. Застройщик гарантирует, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего договора разрешения и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами, а именно:

- разрешением на строительство № 61-310-870302-2017 от «26» декабря 2017 г., выданным Департаментом архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону;
- договором аренды земельного участка от 27.10.2015 г., зарегистрированным в Росреестре за № 61-61/001-61/001/116/2015-4050/1;
- иными документами, которые могут быть представлены для ознакомления Участнику долевого строительства.

3. Застройщик в соответствии с законодательством РФ разместил проектную декларацию на своем официальном сайте в сети «Интернет» <http://www.zskgorkogo.ru>.

4. Застройщик гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц Объекта долевого участия на дату заключения Договора участия в долевом строительстве за исключением обременений в пользу участника долевого строительства.

5. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у Участника долевого строительства, как и у иных участников долевого строительства, будут считаться находящимися в залоге право аренды на земельный участок, на котором осуществляется строительство Здания (п. 1. статьи 1 Договора), и строящийся Дом.

С даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого Дома до даты передачи Квартиры Участнику по передаточному акту (далее – «Передаточный акт»), такая Квартира считается находящейся в залоге у Участника. При этом нежилые и жилые помещения, входящие в состав Жилого Дома и не являющиеся объектом долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого Дома.

Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства наряду с залогом, указанным выше, будет обеспечиваться страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по настоящему Договору в порядке, установленном статьей 15.2. Федерального закона от 30 декабря 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» (с изменениями и дополнениями)».

### **Статья 3. Объект долевого строительства**

1. **Объект долевого строительства:** жилое помещение в соответствии с настоящим договором – \_\_\_\_\_ **квартира (строительный № \_\_\_\_\_)**, расположенная на \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) этаже Дома, общей проектной площадью \_\_\_\_\_ кв. м, в том числе проектной площадью комнат \_\_\_\_\_ кв.м, проектной площадью помещений вспомогательного назначения: кухня - \_\_\_\_\_ кв.м, коридор \_\_\_\_\_ кв.м, санузел \_\_\_\_\_ кв.м и \_\_\_\_\_ кв.м., проектной площадью лоджии с приведенным коэффициентом 0,5 - \_\_\_\_\_ кв.м (без коэффициента проектная площадь лоджии - \_\_\_\_\_ кв.м) (далее - «Квартира»).

Для расчетов по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством применяется общая проектная площадь Квартиры \_\_\_\_\_ **кв.м.**

В соответствии с Жилищным Кодексом РФ регистрация права собственности на Квартиру осуществляется на основании произведенных замеров кадастровым инженером фактической общей площади жилого помещения – Квартиры, которая состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

2. Планировочное решение Квартиры и ее месторасположение на поэтажном плане строящегося Дома указывается в Приложении № 1, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

3. Квартира предоставляется с упрощенным вариантом отделки:

- полы – монолитная железобетонная плита перекрытия;
- стены – межквартирные;
- установка оконных и дверных (балконных) блоков;
- установка входной двери;
- смонтированная система отопления;
- электроснабжение: ввод в квартиру с установкой электросчетчика на этаже;
- сантехнические работы – установка стояков с отводами и запорными кранами.

### **Статья 4. Срок передачи объекта долевого строительства**

1. Планируемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома – декабрь 2020 г.

2. Застройщик обязан не позднее шести месяцев с даты получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Квартиру Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязан принять Квартиру в строительном варианте, соответствующем п. 3 статьи 3 настоящего договора в сроки, установленные статьей 9 настоящего Договора.

Срок передачи Квартиры Участнику долевого строительства не может быть позднее \_\_\_\_\_ года.

3. Срок завершения строительства и ввода жилого Дома в эксплуатацию может быть изменен Застройщиком в одностороннем порядке, в случае внесения изменений в проектную документацию или по иным обстоятельствам, которые могут повлиять на данный срок, при этом изменение сроков ввода в эксплуатацию, не влечет изменения сроков передачи Объекта долевого строительства, согласованных в Договоре.

### **Статья 5. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты**

1. **Цена договора**, т.е. размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства (создания) Квартиры, формируется в соответствии с п.п. 2, 4,6,7,8 настоящей статьи.

2. Цена договора является произведением стоимости одного квадратного метра Квартиры в данном Доме на дату заключения настоящего договора, утвержденной Застройщиком в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_копейки и расчетной проектной площади ( кв.м) Квартиры, обозначенной в п.1. ст. 3. настоящего договора, что составляет денежную сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей копеек**, НДС не облагается.

3. Выплата цены договора производится в течение 5 (Пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора, но не позднее «\_\_» \_\_\_\_\_ **20 года**;

Датой внесения денежных средств является дата их фактического зачисления на банковский счёт Застройщика. Расчеты по настоящему Договору производится Сторонами с использованием безналичной формы оплаты.

Оплата цены Договора, указанной в пункте 2 настоящей статьи Договора осуществляется Участником долевого строительства только после регистрации настоящего Договора в регистрирующем органе.

При осуществлении платежей, предусмотренных настоящим Договором, Участник долевого строительства обязуется указывать следующее назначение платежа:

«Оплата по договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от \_\_ г., НДС не облагается»;

в случае осуществления платежей, предусмотренных настоящим Договором, третьим лицом за Участника долевого строительства, обеспечить указание этим лицом следующего назначения платежа: «Оплата за по договору участия в долевом строительстве № \_\_\_ от \_\_\_ г., НДС не облагается.»

При осуществлении платежа по Договору все затраты, связанные с перечислением денежных средств на расчетный счет Застройщика, в том числе оплату банковских услуг по перечислению денежных средств (услуг банка) Участник долевого строительства несет самостоятельно.

4. Цена настоящего Договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) многоквартирного Дома и денежных средств на оплату услуг Застройщика. Размер денежных средств на оплату услуг Застройщика определяется последним самостоятельно и не требует согласования с Участником долевого строительства.

Денежные средства, полученные Застройщиком на оплату своих услуг по реализации настоящего Договора, могут быть использованы Застройщиком по своему усмотрению без ограничения на любые затраты.

5. Цена настоящего договора может быть изменена на основании данных обмеров Ростовского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация» в порядке, определенном п.6 и п.7 настоящей статьи, а так же на основании п.8 настоящей статьи.

Застройщик не вправе требовать доплату за уже оплаченную Участником долевого строительства площадь Квартiry.

6. Если фактическая площадь квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства, окажется более общей проектной площади, указанной в п.1 ст.3 Договора, Участник долевого строительства обязуется осуществить Застройщику доплату исходя из стоимости 1 кв.м на последнюю дату оплаты по договору. Уточнение фактической площади Квартiry, указанной в п. 1 статьи 3 настоящего договора, производится на основании обмера последней Ростовским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация».

Расчеты по настоящему пункту должны быть произведены Сторонами в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты заявления заинтересованной Стороны до подписания акта приема-передачи.

7. Если фактическая площадь квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства, окажется менее общей проектной площади, указанной в п.1 ст.3 Договора, Застройщик обязуется осуществить возврат денежных средств Участнику долевого строительства исходя из стоимости 1 кв.м на последнюю дату оплаты по договору. Застройщик вправе произвести возврат денежных средств в течение 60 календарных дней после подписания акта приема-передачи Квартiry.

Изменения площади по п.6 и п.7 настоящего раздела Договора Стороны признают несущественными изменениями Объекта долевого строительства

8. Настоящим Стороны пришли к соглашению, что в случае нарушения Дольщиком срока внесения платежа, предусмотренного пунктом 3 статьи 5 Договора, более чем на 30 (тридцать) календарных дней, стоимость одного квадратного метра жилья, указанная в пункте 2 статьи 5 Договора, увеличивается на 4 % (четыре процента). Стоимость Квартiry в этом случае увеличивается и рассчитывается как произведение увеличенной стоимости одного квадратного метра на неоплаченную расчетную площадь Квартiry. Застройщик не вправе требовать доплату за своевременно уже оплаченную Дольщиком площадь Квартiry.

## **Статья 6. Права и обязанности Сторон**

### **1. Застройщик обязуется:**

1.1. Осуществить строительство Дома и Квартiry в соответствии с проектной документацией в установленные сроки.

1.2. Передать Участнику долевого строительства Квартiry по передаточному акту в сроки, указанные в разделе 9 настоящего договора.

1.3. Передать Участнику долевого строительства Квартiry, качество которой соответствует условиям п. 1 статьи 3 настоящего договора.

1.4. Выполнить в полном объеме все иные обязательства Застройщика, предусмотренные настоящим договором, Федеральным законом № 214-ФЗ и иным действующим законодательством РФ.

2. Обязательства Застройщика по настоящему договору считаются исполненными с даты подписания Сторонами передаточного акта по Квартире.

### **3. Участник долевого строительства обязуется:**

3.1. Уплатить цену Договора в сроки и в порядке, предусмотренные статьей 5 настоящего договора.

3.2. Не проводить в Объекте долевого строительства работы, которые затрагивают фасад Дома и его элементы (в том числе любое остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада Дома, без согласования с Застройщиком и/или эксплуатирующей жилой дом организацией).

3.3. До оформления права собственности на Объект долевого строительства не проводить в нем работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрических сетей, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.) без согласования с Застройщиком.

3.4. После получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности

Квартиры к передаче, принять ее в соответствии со статьей 9 настоящего Договора.

3.5. Нести все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, любых дополнительных соглашений к нему, иных затрат, установленных действующим законодательством в целях исполнения настоящего Договора.

3.6. В трехдневный срок уведомить Застройщика о любых изменениях своих реквизитов (паспортные данные, местонахождение, почтовый адрес, контактные телефоны), произошедших в период действия настоящего Договора.

3.7. С даты подписания акта приема-передачи Квартиры все расходы по оплате коммунальных платежей и других эксплуатационных услуг в отношении Квартиры несет Участник долевого строительства.

3.8. В день подписания Передаточного акта заключить с Управляющей организацией договор управления Домом.

4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями настоящего Договора (п.2, 6,8 статьи 5, иные пункты Договора) и подписания Сторонами передаточного акта по Квартире.

#### **Статья 7. Ответственность сторон**

1. Каждая из Сторон должна выполнять свои обязательства надлежащим образом, в соответствии с требованиями законодательства РФ и настоящего договора.

2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством.

3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере, установленной ст.6 Федерального Закона «Об участии в долевом строительстве...» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

4. В случае нарушения установленного настоящим договором срока внесения платежа (п. 2 статьи 5) Участник долевого строительства уплачивают Застройщику неустойку в размере, установленной ст.5 Федерального Закона «Об участии в долевом строительстве...» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ. При этом Участник долевого строительства не освобождается от обязанности внести сумму платежей, рассчитанную в соответствии с п. 2 статьи 5 настоящего договора.

5. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае получения Застройщиком денежных средств в оплату Договора ранее его государственной регистрации, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение 5 (Пяти) дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

6. Просрочка внесения платежа Участником долевого строительства является основанием для одностороннего внесудебного отказа Застройщика от исполнения договора.

Нарушением срока внесения платежей признается в том числе: поступление в срок, установленный договором, денежных средств в сумме меньшей, чем предусмотрено условиями Договора.

7. В случае просрочки Дольщиком внесения оплаты по п.6 и/или по п.8 статьи 5 Договора, Застройщик вправе взыскать неустойку в размере 0,1 % от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

#### **Статья 8. Гарантийные обязательства**

1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего договора, а также иным обязательным требованиям.

2. Гарантийный срок для Квартиры составляет 5 (Пять) лет с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и распространяется на все виды строительных работ, выполненных в Квартире в соответствии с настоящим договором, при условии соблюдения правил эксплуатации.

3. Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства гарантию на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, сроком 3 (три) года. Срок гарантии на иное оборудование и комплектующие Дома соответствует гарантийным обязательствам, предоставленным фирмами Производителями и Поставщиками.

4. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли (возникли) вследствие:

- нормального износа Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;

- нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного Участником или привлеченными им третьими лицами;

Любое вмешательство Участника долевого строительства в конструктив здания, в системы функционирования инженерных коммуникаций, механического и иного оборудования аннулирует все соответствующие гарантийные обязательства, данные Застройщиком.

5. В случае если объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий договора или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в срок, согласованный Сторонами.

#### **Статья 9. Передача Квартиры**

1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами передаточному акту.

2. Обязательство по передаче Участнику Квартиры может быть исполнено Застройщиком досрочно, в любой день по своему усмотрению, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома. В этом случае Участник не вправе уклоняться от досрочной приемки Квартиры. При досрочной передаче Квартиры Стороны применяют предусмотренный п. 3 настоящей статьи Договор порядок передачи и исполнения необходимых для передачи обязательств.

3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного настоящим Договором срока передачи Квартиры направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Дома и о готовности Квартиры к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

В течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения от Застройщика о вводе Дома в эксплуатацию и готовности Квартиры к передаче, при условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме (п.2, 6, 8 статьи 5 Договора), Участник обязан принять от Застройщика по Передаточному акту Квартиру.

4. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Квартиры требованиям, указанным в п. 1 статьи 3 настоящего договора, и отказаться от подписания передаточного акта до устранения Застройщиком указанных недостатков в предусмотренный и согласованный в акте несоответствия срок. В случае устранения выявленных недостатков в срок, не превышающий 30 (тридцати) рабочих дней штрафные санкции за просрочку передачи Квартиры не наступают.

5. Если Участник долевого строительства в срок, оговоренный абз.2 п. 3 настоящей статьи Договора, (при условии уведомления Участника надлежащим образом) не прибыл для приемки Квартиры или иным образом уклоняется от подписания Передаточного акта (за исключением случая, указанного в части 5 статьи 8 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве»), Застройщик на восьмой календарный день со дня получения вышеуказанного сообщения Участником, составляет односторонний акт о передаче Квартиры с указанием на эти обстоятельства. Обязательство Застройщика передать Квартиру Участнику считается исполненным надлежащим образом с момента оформления одностороннего акта о передаче Квартиры. С момента составления Застройщиком одностороннего акта ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Квартиры возлагается на Участника, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Квартиры.

При этом под уклонением Участника от принятия Квартиры понимается неподписание Участником в предусмотренный Договором срок по любым причинам Передаточного акта и отсутствие письменной претензии Участника к качеству Квартиры, направленной Застройщику в порядке п.4. настоящей статьи Договора.

6. Застройщик вправе не передавать Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, если Акт приема-передачи Объекта долевого строительства не был подписан в установленный Договором срок по вине Участника долевого строительства, в том числе ввиду невнесения Участником долевого строительства платежей, предусмотренных Договором в сроки, установленные Договором.

#### **Статья 10. Уступка прав требований по Договору**

1. Участник долевого строительства вправе с предварительного письменного уведомления Застройщика уступить (передать) свои права по настоящему договору третьему лицу.

2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается только после уплаты им цены Договора.

3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания Сторонами передаточного акта по Квартире.

4. Договор уступки подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента его государственной регистрации.

5. Застройщик не несет ответственности по договорам Участника долевого строительства с третьими лицами.

#### **Статья 11. Действие Договора**

1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

2. Настоящий Договор прекращается:

2.1. по письменному соглашению Сторон;

2.2. по решению суда;

2.3. в случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего договора в соответствии с положениями статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ.

2.4. при выполнении Сторонами обязательств по настоящему договору и подписании передаточного акта по Квартире.

2.5. В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства, в т.ч. в случае отказа Участника от дальнейшего участия в долевом строительстве Дома по любым основаниям, не указанным в Федеральном Законе № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору, расторжение Договора оформляется двусторонним соглашением о расторжении, которое подлежит государственной регистрации. При этом Участник уплачивает Застройщику денежные средства в размере 10% от цены Объекта долевого строительства, указанной в статье 5 Договора. Застройщик вправе удержать указанную сумму из денежных средств, фактически уплаченных Участником по Договору. Возврат оставшейся суммы (при ее наличии) осуществляется Застройщиком в течение 60 (Шестидесяти) рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения о расторжении. Расторжение Договора по настоящему пункту допускается только в срок не позднее чем 90 календарных дней до даты, указанной в п.1 статьи 4 настоящего Договора.

#### **Статья 12. Обстоятельства непреодолимой силы**

1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясения, наводнения, ураганы, смерчи, засухи и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, эмбарго, забастовки, принятия государственными органами документов, препятствующих исполнению настоящего договора, изменения в законодательстве, вновь изданные акты и/или решения органов государственной власти или органов местного самоуправления, события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (Шести) месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения настоящего Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

#### **Статья 13. Разрешение споров**

1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров, при этом указанный способ разрешения спора рассматривается Сторонами как достижение соглашения о досудебном порядке его урегулирования.

2. В случае неурегулирования спорных вопросов в досудебном порядке, а также в случае отказа от проведения переговоров, неудовлетворения требований заинтересованной Стороны по существу, спор передается на разрешение в суд.

#### **Статья 14. Дополнительные условия**

1. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Доме в соответствии со ст. 290 ГК РФ и п. 5 ст. 16 Федерального закона № 214-ФЗ. Указанная доля не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

2. Участник долевого строительства в случае перепланировки Квартиры, оплата за которую осуществляется путем привлечения кредитных средств, влекущей конструктивное изменение и изменение стоимости при условии реализации (например: объединение нескольких квартир, перепланировка) обязательно должен согласовать с Банком перепланировку кредитуемой Квартиры.

3. Застройщик вправе по своему усмотрению вносить любые изменения в проектную декларацию и такие изменения не будут считаться для Участника долевого строительства существенными, если таковые изменения не затрагивают Объект долевого строительства. Изменения в проектную декларацию не считаются существенными, в том числе, в случае изменения общего имущества многоквартирного дома, не создающие препятствий к использованию (доступу) Объекта долевого строительства; изменений цветочных решений как снаружи, так и внутри дома; изменений марки (фирмы- производителя, модели) технологического и инженерного оборудования дома (при условии соблюдения всех необходимых требований и норм); изменений назначения нежилых помещений; изменений проектной документации в связи с исполнением требований действующего законодательства или в соответствии с законными требованиями органов государственной и муниципальной власти.

4. В случае завершения строительства и ввода дома в эксплуатацию в зимний период (октябрь-апрель) Застройщик вправе завершить работы по благоустройству в течение трех месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и окончания зимнего периода..

5. Заключая настоящий договор, Участник долевого строительства дает согласие на обработку Застройщиком включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу, обезличивание, блокирование, уничтожение его персональных данных. Участник долевого строительства не возражает против копирования Оператором (страховой организацией, осуществляющей страхование ответственности Застройщика) отдельных листов документов, содержащих его персональные данные и последующую передачу копий отдельных листов документов, указанных в настоящем согласии в целях исполнения действующего законодательства.

Целью обработки, предоставляемых Участником долевого строительства персональных данных, является исполнение требований законодательства Российской Федерации, нормативных актов Банка России и выполнение условий настоящего Договора участия в долевом строительстве. Хранение таких персональных данных осуществляется Застройщиком в течение срока, установленного законодательством.

Настоящее согласие действует с даты подписания настоящего Договора если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

6. Участник настоящим дает согласие на осуществление Застройщиком всех юридических и фактических действий для межевания (раздела/объединения/ перераспределения/выдела) земельного участка, указанного в п.1 статьи 1 настоящего Договора, таким образом, чтобы земельный участок, необходимый для строительства и последующей эксплуатации многоквартирного Дома представлял собой самостоятельный объект права, включая согласие на оформление Застройщиком прав аренды на все земельные участки, образованные в результате раздела, объединения, перераспределения земельного участка. Участник долевого строительства выражает свое согласие на уменьшение предмета залога в связи с предстоящим разделом, объединением, перераспределением земельного участка, указанного в п.1 статьи 1 Договора, и образованием земельного участка под многоквартирным Домом. С момента постановки на кадастровый учет земельного участка, расположенного непосредственно под Домом, и внесения изменений в договор аренды, у Участника долевого строительства возникает залог права аренды земельного участка в соответствии со ст. 13 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве». Одновременно с этим Участник выражает свое согласие на прекращение залога права аренды на земельный участок, указанный в п. 1. статьи 1 настоящего Договора. Участник долевого строительства настоящим дает согласие на установление сервитута для строительства, прохода, проезда, обслуживания сооружений и устройств сетей инженерно-технического обеспечения, если установление такого обременения будет необходимо Застройщику.

7. При необходимости в целях межевания (раздела/объединения/ перераспределения/выдела) земельного участка, указанного в п.1. статьи 1 настоящего Договора, государственной регистрации указанных изменений, в том числе изменения предмета залога Участник обязуется предоставить Застройщику в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента получения письменного запроса необходимые документы для раздела земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе нотариально заверенное согласие/заявление Участника на внесение изменений, а также при необходимости подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору.

#### **Статья 15. Прочие условия**

1. Права и обязанности Сторон, вытекающие из настоящего договора, но не урегулированные в нем, а также изменения и дополнения к нему, определяются дополнительными соглашениями в рамках настоящего договора, что подтверждается Сторонами в письменной форме.

2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору, за установленным настоящим пунктом Договора исключением, оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

Изменение Цены Договора на основании пунктов 6, 7,8 статьи 5 Договора не требуют оформления дополнительных соглашений к Договору.

3. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительность других его положений.

4. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также о хозяйственной деятельности Сторон будет считаться конфиденциальной и не подлежит разглашению любым способом, в том числе в Интернете, социальных сетях, мобильных приложениях и т.п.

Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

5. В случае изменения реквизитов Застройщика Застройщик сообщает об указанных изменениях путем опубликования соответствующей информации на сайте Застройщика в сети Интернет по электронному адресу <http://www.zskgorkogo.ru>, а также путем внесения изменений в Проектную декларацию. Участник считается надлежащим образом уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день публикации Застройщиком указанных сведений на сайте <http://www.zskgorkogo.ru>, в сети Интернет и размещения Проектной декларации на указанном сайте. С этого дня у Участника возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

Если иное прямо не предусмотрено Договором, почтовые уведомления, сделанные Сторонами друг другу, считаются полученными адресатами по истечении 7 (семи) календарных дней с даты их направления в

случае нахождения адресата в г.Ростове-на-Дону или Ростовской области, и по истечении 10 (десяти) календарных дней с даты их направления в другие регионы РФ.

6. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются нормами законодательства РФ.

7. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации, составлен в 4-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, 1 экземпляр – Участнику долевого строительства, 2 экземпляра – Застройщику, 1 экземпляр – регистрирующему органу.

**Адреса, реквизиты и подписи Сторон:**

**Застройщик: Жилищно-строительный кооператив «М.Горького»**

344002, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, ул. 1-я Луговая, 18

ОГРН 1086162003014, ИНН 6162055967/КПП 616201001

Юго-Западный банк ПАО «Сбербанк» г. Ростов-на-Дону

р/с 40703810452090001640

к/с 30101810600000000602 БИК 046015602

**Участник долевого строительства:**

**Застройщик:**

\_\_\_\_\_/В.М. Полевиченко/

**Участник долевого строительства:**

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