

**ДОГОВОР №ЖК ПЕРВЫЙ - 1Л/  
участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Ростов-на-Дону

«» 201\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Стройинструмент»**, ИНН 6167035227, КПП 616501001, ОГРН 1026103713250, адрес: 344038, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Шеболдаева, 4/4, оф. 4, в лице **Шило Эдуарда Игоревича**, 09 марта 1988 года рождения, место рождения: гор. Краснодар, гражданство: РФ, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации 03 07 778613, выданный Отделом УФМС России по Краснодарскому краю в Центральном округе гор. Краснодара 01 апреля 2008 года, код подразделения 230-005, зарегистрированного по месту жительства по адресу: г. Краснодар, ул. им. Димитрова, д. 3/2 (три дробь два), кв. 120 (сто двадцать), действующего на основании доверенности, удостоверенной Лагодиной Еленой Ивановной, нотариусом Краснодарского нотариального округа, 16 июня 2016 года, по реестру за № 1-2677, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

**Гр. РФ Ф.И.О.**, года рождения, место рождения:, паспорт гражданина Российской Федерации: , выдан:, дата выдачи:, код подразделения, зарегистрирован по адресу:, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### **1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

Употребляемые в тексте настоящего Договора термины и определения имеют следующее значение:

1.1 **Дольщик, он же Участник долевого строительства** - лицо, передающее денежные средства застройщику для получения в будущем права собственности на жилое помещение в строящемся многоквартирном доме.

1.2. **Разрешение на строительство** - документ, являющийся основанием для строительства многоквартирного дома.

Сведения о разрешении на строительство:

кем выдано: Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону;

дата выдачи: 26 апреля 2018 г., номер: 61-310-870402-2018;

ранее выданное разрешение: от 07 декабря 2015 года № 61-310-870401-2015.

1.3. Право собственности Застройщика на земельный участок, предназначенный для строительства многоквартирного дома подтверждается свидетельством о праве собственности, дата выдачи – 30.10.2015 года. Регистрационная запись о праве собственности №61-61/001-61/001/150/2015-5729/26 от 30.10.2015г.

1.4. **Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** - документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме согласно разрешению на строительство, соответствие построенного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.5. Вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства – многоквартирный жилой дом, назначение – жилое.

**Многоквартирный дом (далее - "Дом")** - жилой дом, этажностью 25 этажей, общей площадью 27281,80 кв. м, который будет состоять из квартир, нежилых помещений (офисы, кладовые), подземной автостоянки (машино-мест) и общего имущества собственников таких квартир, строящийся с привлечением денежных средств Дольщика по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Октябрьский р-н, ул. Шеболдаева, 95, на земельном участке площадью **18295 кв. м** с кадастровым номером **61:44:0081202:565**.

Материал наружных стен и каркаса многоквартирного дома – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич). Материал перекрытий – монолитные железобетонные. Класс энергоэффективности: А – очень высокий. Сейсмостойкость – б.

1.6. **Объект долевого строительства** - жилое помещение - квартира, доля в общем имуществе многоквартирного дома, подлежащие передаче Дольщику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящие в состав указанного многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Дольщика.

1.6.1. **Объектом долевого строительства по настоящему договору является:**

квартира, строительный номер -, этаж -, литер - 1, подъезд -, блок секция - , жилых комнат - ,

проектная площадь:

общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – кв. м,

приведённая площадь квартиры с учетом понижающего коэффициента 0,5/0,3 площади лоджии и/или балкона – кв. м,

жилая площадь квартиры – кв. м,

площадь кухни – кв. м,

площадь коридора – кв. м,

площадь санузла – кв. м,

площадь холодных помещений (лоджии и/или балкона) – кв. м,

расположенная в жилом доме по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Шеболдаева, 95. Кадастровый номер земельного участка: 61:44:0081202:565.

Объект долевого строительства именуется далее «Квартира, Объект долевого строительства».

Местоположение объекта долевого строительства на плане дома указано в Приложении №1 к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.

1.6.2. **Приведённая площадь Объекта долевого строительства** – общая площадь квартиры с учетом понижающего коэффициента 0,5/0,3 площади лоджии и/или балкона (приведённая площадь), указанная в п. 1.6.1. настоящего Договора, которая определяется в соответствии с проектной документацией **Застройщика** на дату подписания настоящего Договора.

1.6.3. **Фактическая площадь Объекта долевого строительства** – общая площадь квартиры (фактическая площадь), которая устанавливается по завершении строительства соответствующим органом технического учета и определяется в соответствии с техническим планом, кадастровым паспортом в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

1.6.4. **Доля в общем имуществе многоквартирного дома, подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома** - доля в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома, которая будет неотделимо принадлежать Участнику долевого строительства как собственнику квартир в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности.

1.6.5. **Общее имущество многоквартирного дома** - входящие в состав указанного многоквартирного дома помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

## **2. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА НА ПРИВЛЕЧЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ДОЛЬЩИКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ДОМА.**

### **СРОКИ ПЕРЕДАЧИ И ПРИНЯТИЯ КВАРТИРЫ**

2.1. При заключении настоящего Договора Застройщик подтверждает свои права на привлечение денежных средств Дольщика следующими документами:

- действующее разрешение на строительство Многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенными объектами общественного назначения и подземной автостоянкой в г. Ростове-на-Дону по ул. Шеболдаева, 95, выданное Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону, дата выдачи: 26 апреля 2018 года, номер: 61-310-870402-2018.

- проектная декларация опубликованная и размещенная на интернет сайте [www.stroiinstrument.ru](http://www.stroiinstrument.ru);

- право собственности Застройщика на земельный участок, предназначенный для строительства многоквартирного дома подтверждается свидетельством о праве собственности, дата выдачи – 30.10.2015 года. Регистрационная запись о праве собственности №61-61/001-61/001/150/2015-5729/26 от 30.10.2015г.

2.2. Срок сдачи Застройщиком многоквартирного жилого дома в эксплуатацию – не позднее II квартала 2019 года. При этом допускается досрочное исполнение обязательств Застройщиком по сдаче дома в эксплуатацию и передаче Объекта долевого строительства.

2.3. Срок передачи квартиры Участнику долевого строительства – не позднее 31.12.2019 г.

### **3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Квартиру Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

#### **3.2. По настоящему Договору Застройщик обязуется:**

а) обеспечить строительство Дома (включая квартиры в нем) и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Дома в полном объеме и по благоустройству территории домовладения по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Шеболдаева, 95, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства Дома (включая квартиру в нем) и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

б) предоставлять Участнику долевого строительства сведения, предусмотренные ст. ст. 19 - 21 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", сообщать Участнику долевого строительства по его требованию информацию о ходе выполнения работ по строительству Дома и квартиры в нем;

в) обеспечить сдачу Дома в эксплуатацию не позднее II квартала 2019 года;

г) передать Участнику долевого строительства квартиру в состоянии, предусмотренном настоящим договором по передаточному акту, с приложением инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства. При этом Застройщик обязуется письменно сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Дома и готовности квартиры к передаче не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи квартиры, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

д) использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства по целевому назначению, согласно ст. 18 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", а так же на оплату услуг застройщика в размерах, установленных настоящим договором;

е) до подписания Сторонами Акта приема-передачи Застройщик вправе оформить технический план на Квартиру и осуществить постановку ее на кадастровый учет. По доверенности от Дольщика Застройщик имеет право осуществить регистрацию права собственности на квартиру на имя Дольщика. Указанные услуги носят платный характер и не входят в стоимость настоящего договора.

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

а) направить собственные и/или привлеченные денежные средства на строительство квартиры в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором;

б) в течение 10 дней после получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности квартиры к передаче принять квартиру и подписать передаточный акт при отсутствии претензий.

в) предоставить все необходимые документы для подписания и регистрации договора долевого участия;

г) самостоятельно получать технический и кадастровый паспорта на Квартиру, нести все расходы, связанные с оформлением указанных паспортов и государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.

д) с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства нести бремя содержания, риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, самостоятельно оплачивать коммунальные услуги и иные услуги по содержанию Объекта долевого строительства, нести расходы на содержание Объекта долевого строительства (включая расходы на содержание общего имущества Многоквартирного дома) и придомовой территории пропорционально своей доле, а также выполнять другие обязанности, связанные с использованием Объекта долевого строительства.

### **3.4. Участник долевого строительства не вправе:**

3.4.1. Изменять конструктивные элементы в строящейся Квартире, а также производить строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе производить замену входной двери до момента подписания Акта приема-передачи Квартиры.

3.4.2. В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в десятидневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Квартиру в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 10 процентов от цены, указанной в п. 4.1 настоящего Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Квартиру в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участнику долевого строительства обязан возместить Застройщику затраты, вызванные приведением Квартиры в первоначальное состояние.

3.5. Право собственности на квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Участник долевого строительства самостоятельно несет все необходимые затраты на изготовление технической документации, постановку квартиры на кадастровый учет, оплате государственных пошлин, оплате юридических услуг.

3.6. Застройщик гарантирует, что квартира свободна от прав третьих лиц, не заложена и не состоит под арестом.

3.7. Участник долевого строительства является залогодержателем земельного участка, принадлежащего Застройщику на праве собственности и возводимого жилого дома в соответствии со ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

3.8. После уплаты Участником долевого строительства цены договора Застройщику, Участник долевого строительства может уступить свои права требования по Договору третьему лицу, при условии обязательного предоставления Застройщику копии договора об уступке прав требования в течение 5 календарных дней с даты его государственной регистрации.

3.8.1 Участник долевого строительства вправе до уплаты цены договора уступить права требования по договору только одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, с письменного согласия Застройщика.

3.8.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

#### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Цена настоящего Договора составляет ( ) рублей 00 копеек, НДС не облагается, исходя из стоимости одного квадратного метра квартиры – ( ) рублей и приведённой площади квартиры, равной кв. м.

4.1.1. Цена настоящего договора оплачивается Дольщиком в течение 5 (пяти) календарных дней с даты регистрации настоящего договора.

4.2. В случае расхождения общей и фактической площади Объекта долевого строительства более чем на 0,6 кв. м стороны производят перерасчет уплаченной Участником долевого строительства денежной суммы, исходя из цены 1 кв. метра, указанной в п. 4.1. настоящего Договора.

4.3. Уплата денежной суммы, рассчитанной в результате определения фактической площади Объекта долевого строительства в порядке, указанном в п. 4.2. настоящего Договора, производится Сторонами следующим образом:

4.3.1. **Участник долевого строительства** производит уплату (доплату) денежной суммы, рассчитанную как произведение цены 1 кв. м площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, на количество квадратных метров, составляющих разницу между общей (по проекту, без холодных помещений) и фактической (по результатам обмеров без холодных помещений) площадями. Уплата (доплата) денежной суммы производится **Участником долевого строительства** в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения технического паспорта на Объект долевого строительства, но не позднее подписания с **Застройщиком** акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.3.2. **Застройщик** производит уплату (возврат) денежной суммы, рассчитанную как произведение цены 1 кв. м площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, на количество квадратных метров, составляющих разницу между общей и фактической площадями. Уплата (возврат) денежной суммы производится **Застройщиком** в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения **Застройщиком** технического паспорта на Объект долевого строительства, но не позднее подписания с **Участником долевого строительства** акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.3.3. Денежная сумма, уплаченная в соответствии с п. 4.2. настоящего Договора, и доплата (возврат) денежных сумм, произведенные в соответствии с пп.пп. 4.3.1. и 4.3.2. настоящего Договора, входят в цену настоящего Договора. Изменение цены договора на основании пп.пп. 4.3.1. и 4.3.2. настоящего договора производится без подписания дополнительного соглашения и считается измененной с момента получения стороной соответствующего уведомления.

4.4. Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации Квартиры в собственность, оплачиваются Дольщиком самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

4.5. Денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему договору, подлежат использованию застройщиком в следующих целях:

- строительство (создание) многоквартирных домов по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Октябрьский р-н, ул. Шеболдаева, 95 и иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание);

- возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов

недвижимости, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий.

- строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения.

- возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (технологическое присоединение) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;

- иные цели, предусмотренные законом.

4.6. Застройщик использует 25% (двадцать пять процентов) от уплаченной Долящиком по настоящему договору суммы на оплату своих услуг.

4.7. В случае возникновения экономии Застройщика (разницы между договорной ценой и фактическими расходами Застройщика), такие денежные средства возврату не подлежат и являются дополнительным вознаграждением Застройщика.

## **5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

5.1. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства в размере, указанном в п. 4.1 настоящего Договора, на Специальный счет Застройщика в размерах, в порядке и в сроки, указанные в настоящем договоре.

Участник долевого строительства имеет право осуществить оплату по настоящему договору любым предусмотренным законодательством Российской Федерации способом в том числе и наличным платежом в кассу Застройщика.

Участник долевого строительства имеет право произвести все платежи, указанные в настоящем договоре, досрочно и единовременно.

5.2. Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости квартиры будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении, кассовыми чеками, приходными кассовыми ордерами.

Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате всей (части) стоимости квартиры признается день поступления денежных средств на Специальный счет Застройщика либо в кассу Застройщика.

## **6. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА**

6.1. Качество квартиры, которая будет передана Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок на квартиру составляет 5 (пять) лет со дня, следующего за днем подписания передаточного акта. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре квартиры и подписании передаточного акта, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в 60-дневный срок с момента уведомления его Долящиком об этих недостатках.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается в размере 3 (трех) лет со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.4. По окончании строительства Квартира передается Участнику долевого строительства в следующей степени готовности:

- стены: без подготовки под отделку (стены очищены от наплывов раствора);
- потолки: без подготовки под отделку (бетонная поверхность, очищенная от наплывов раствора, крепежных элементов опалубки);
- полы: выравнивающая стяжка;
- стены в санитарных узлах и ванной не оштукатурены, полы — выполняется стяжка;
- на входе в квартиру устанавливается металлическая дверь;

- внутриквартирные дверные проемы выполняются в соответствии с проектной документацией без установки дверных блоков;
- окна: металлопластиковые, одноконтурные с заполнением стеклопакетами;
- балконы остеклены;
- водопровод и канализация: установлены приборы учета холодной и горячей воды, без трубной разводки по квартире и без установки сан. фаянса и ванны;
- электроснабжение: электросчетчик с автоматами и устройством защитного отключения в этажном распределительном щите, электропитание заведено в квартиру, внутренняя разводка электропроводки по квартире не выполняется, электрофурнитура не устанавливается;
- отопление: выполнена разводка по квартире с установкой стальных радиаторов;
- устанавливаются на поэтажных распределительных коллекторах теплосчетчики (в межквартирном коридоре);
- средства связи: телефон, радио предусмотрено от этажного распределительного щита;
- высота потолков: 2,8 метра (высота помещений указана без учета стяжки пола).

6.5. Изменение общей площади квартиры после окончания строительства дома в пределах 5% не является нарушением условий Договора. Фактическая площадь квартиры будет установлена в техническом плане, изготовленном после сдачи Дома в эксплуатацию организацией, осуществляющей техническую инвентаризацию.

## **7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВЫПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

7.1. В целях обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по Договору Застройщик заключил Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-86308/2016 от «07» апреля 2017 года с Обществом с ограниченной ответственностью "ПРОМИНСТРАХ".

7.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства либо направления в адрес Дольщика акта об односторонней передаче квартиры.

7.3. Договор страхования обеспечивает право Участника долевого строительства на получение страхового возмещения по страховому случаю, наступившему в течение двух лет по истечении предусмотренного договором участия в долевом строительстве срока передачи ему жилого помещения.

## **8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.**

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

8.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, ввода Дома в эксплуатацию, подписание акта-приема передачи Объекта долевого строительства, согласно условиям настоящего Договора, и полного расчета между Сторонами.

## **9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

9.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями. Претензионный порядок урегулирования спора является обязательным.

9.3. В случае недостижения согласия в ходе переговоров Стороны передают спор на разрешение в суд по месту нахождения Застройщика.

9.4. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон. Все изменения оформляются письменно, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью Договора.

9.5. В случае, если в соответствии настоящим договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном пунктом 9.7 Договора.

9.6. В случае, если в соответствии с настоящим договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном пунктом 9.7 Договора.

9.7. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных пунктами 9.5, 9.6 Договора, застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку.

При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным пунктами 9.5, 9.6 Договора, застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

9.8. Участник долевого строительства вправе отказаться от Договора в одностороннем порядке в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

## **10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. В случае если квартира построена Застройщиком с отступлениями от условий, указанных в ч. 1 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" обязательных требований, приведшими к ухудшению качества квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:



- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены Договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

10.3. В случае существенного нарушения требований к качеству квартиры или неустранения выявленных недостатков в установленный настоящим договором срок, Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с ч. 2 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

10.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, не связанного с нарушением Участником долевого строительства своей обязанности принять Объект долевого строительства, Застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

10.5. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.6. В случае нарушения установленного в подпункте «б» пункта 3.3 Договора срока принятия Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей в последний день срока для принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, от цены Договора за каждый день просрочки и возместить Застройщику в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

## **11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

11.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием непреодолимой силы, такими как изменения в законодательных актах; постановлениях Правительства; региональных законодательных актах; изменениями порядка оформления разрешения на работу в Российской Федерации иностранных граждан, а равно работы иностранных граждан в строительной сфере; изменениями порядка использования труда иностранных граждан на территории Российской Федерации, а равно в строительной сфере; стихийными бедствиями; неблагоприятными погодными условиями; изменениями строительных норм и правил; запрета на привлечение средств дольщиков для строительства объектов недвижимости; военным положением; всеобщей либо частичной мобилизацией; изъятием техники для военных нужд. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

11.2. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия без применения штрафных санкций друг к другу.

## **12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

12.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве объекта, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

12.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех дней) извещать друг друга.

12.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.4. Настоящий Договор составлен в 4-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон, один для страховой компании и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

12.5. Подписывая настоящий договор, Дольщик с целью исполнения настоящего договора дает согласие ООО СЗ «Стройинструмент» на обработку в документальной и/или электронной форме следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество; дата рождения; место рождения; пол; гражданство; паспортные данные, адрес места жительства, дата регистрации по месту жительства; номер телефона. Настоящее согласие действует бессрочно.

### 13. ПРИЛОЖЕНИЯ

- Характеристика Квартиры и её расположение на этаже (Приложение № 1).
- Документ, подтверждающий страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве (Приложение №2).

### 14. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Стройинструмент»,** ИНН 6167035227, КПП 616501001, ОГРН 1026103713250, адрес: 344038, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Шеболдаева, 4/4, оф. 4

Банковские реквизиты: Специальный счет Застройщика: 40702810926020002796 в филиале «РОСТОВСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК», Кор.сч: 30101810500000000207, БИК: 046015207

**ООО СЗ «Стройинструмент» \_\_\_\_\_ Э.И. Шило (по доверенности)**

**Участник долевого строительства:**

---

Приложение № 1 к Договору  
№ ЖК ПЕРВЫЙ - 1Л/  
от 201\_ г.  
участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома

**Объект долевого строительства**

Литер	Строительный номер квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв. м)	Общая площадь квартиры, без учета площади лоджии/балкона (кв. м)	Приведённая площадь квартиры с учетом площади лоджии/балкона с понижающим коэфф. 0,5/0,3 (кв. м)	Стоимость итого (руб.)
1							

План

ООО СЗ «Стройинструмент» \_\_\_\_\_ Э.И. Шило (по доверенности)

Участник долевого строительства:

---