**ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

**МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА**

**№ \_\_\_\_\_\_\_\_**

г. Белая Калитва «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «ДомСтрой», в лице директора **Бабина Дениса Викторовича**, действующего на основании Устава, именуемое далее «**Застройщик**», с одной стороны и  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** пол \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.р., место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, гражданин РФ, паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дата выдачи \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.20\_\_\_\_ г., к/п \_\_\_\_-\_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_\_\_ в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе также именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Застройщик в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц обязуется осуществить строительство (создать) 10-этажный многоквартирный жилой дом по строительному адресу: Ростовская область, г. Белая Калитва, ул. Светлая, 7 а, 3 этап строительства, дом 3 (далее по тексту – Многоквартирный дом), и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать соответствующий Объект долевого строительства (далее по тексту -Квартира) Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется обеспечить оплату, обусловленной договором цены и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.2. Многоквартирный жилой дом, в котором приобретается Квартира, расположен по строительному адресу: Ростовская область, г. Белая Калитва, ул. Светлая, 7 а, строящимся на земельном участке кадастровый номер 61:47:0010219:4262, площадью 28490 м². Основные характеристики многоквартирного жилого дома приведены в приложении № 1 к настоящему договору.

После ввода Дома в эксплуатацию, ему будет присвоен постоянный почтовый адрес. В соответствии с проектной документацией, на основании которой осуществляется строительство, предусмотрено также строительство (создание) систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения.

1.3. Объектом долевого строительства является квартира № \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_). План квартиры, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей квартиры, местоположение квартиры на этаже строящегося многоквартирного дома, назначении квартиры, информация об этаже, на котором расположена квартира, о его общей площади, количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении, приведены в Приложении №1 к Договору.

Номер Квартиры является предварительным и может измениться на момент получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. Установленная настоящим пунктом проектная площадь Квартиры является финансируемой площадью квартиры, то есть включает в себя площадь жилых комнат, площадь подсобных и прочих помещений, а также балконов и лоджий, входящих в состав Квартиры, при этом площадь балконов учитывается в составе проектной площади с коэффициентом 0,3 (ноль целых три десятых) и лоджий с коэффициентом 0,5 (ноль целых пять десятых).

1.4. При заключении Договора Застройщик подтверждает свои права на привлечение денежных средств Участника долевого строительства следующими документами:

1.4.1. Разрешение № № 61-504-187-2016 от 31.10.2016 г. на строительство Многоквартирного дома.

1.4.2. Договор № 3031 от 18.10.2016 г. аренды находящегося в государственной собственности земельного участка, предоставленного для строительства (создания) Многоквартирного дома, заключенный между Застройщиком и Администрацией Белокалитвинского городского поселения, зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области 24.10.2016.

1.4.3. Проектная декларация от 08.11.2016, опубликованная в Белокалитвинской общественно-политической газете «Перекресток» № \_\_\_\_\_\_ от \_\_\_.11.2016.

**2. ПОРЯДОК ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

2.1. На момент передачи Участнику долевого строительства квартира должна находится в следующем состоянии и комплектации:

- установленная входная дверь;

- установлены окна из поливинилхлоридных профилей с двухкамерным стеклопакетом;

- стены оштукатурены и крашены водоэмульсионной краской;

- швы на потолке затерты, выполнены малярные работы;

- на полу стяжка в соответствии с проектом, настил чистового покрытия - линолеум, установлены плинтуса;

- разводка по квартире медным электрическим проводом до поэтажного электрощита без подключения, с установкой отключающего устройства, прибора учета в щите на площадке, в квартире устанавливаются электророзетки, электровыключатели;

- водопровод холодной и горячей воды, с разводкой в санузлах и кухне из полипропиленовых напорных армированных труб, с установкой приборов учета, канализация из полипропиленовых труб;

- установлены сантехнические приборы и оборудование (фаянс и смесители);

- установлены радиаторы отопления в помещениях и полотенцесушитель в ванной комнате;

- укомплектована газовой напольной плитой.

2.2. Указанная площадь (проектная площадь) Квартиры, подлежащей передаче Участнику долевого строительства в соответствии с условиями Договора, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ может отличатся от фактической площади, определенной по данным замера организации, осуществляющей государственный учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества в г. Белая Калитва Ростовской области. При этом стороны согласились, что допустимая в рамках Договора, погрешность составляет 5 % (пять процентов).

2.3 . Передача объекта долевого строительства (Квартиры) Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами акту приема-передачи в течение 14 дней с даты получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, но не позднее срока, указанного в п. 4.1.2 Договора.

2.4. Участник долевого строительства осведомлен о необходимости строительства объектов инженерной инфраструктуры для обеспечения возводимого многоквартирного жилого дома энергоресурсами, водоснабжением, канализацией, и осуществлением благоустройства и озеленения, прилежащей территории (в том числе устройства детской площадки и площадки для занятий спортом, асфальтирование тротуаров, площадок и проездов) в связи с чем, выражает свое согласие на раздел земельного участка, указанного в п. 1.4.2 Договора, или выдел земельного участка из земельного участка, указанного в п. п. 1.4.2 Договора, производимые в целях обеспечения (реконструкции) объектов инженерной инфраструктуры.

На основании ст. 345 Гражданского кодекса РФ Участник долевого строительства при подписании настоящего договора выражает свое согласие на изменение характеристик предмета залога в виде арендных прав Застройщика в отношении земельного участка, указанного в п. 1.4.2 Договора, при условии, что изменение площади земельного участка, арендные права на который являются предметом залога, связанного с необходимостью строительства либо реконструкции объектов инженерной инфраструктуры будут произведены согласно проектной декларации.

**3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ**

3.1. Цена Договора (то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Квартиры, (далее – Долевой взнос)) согласована сторонами в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_ копеек (без НДС).

3.2. Цена Договора, при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по порядку и срокам расчета с Застройщиком, изменению не подлежит, за исключением случаев изменения общей фактической площади Квартиры по отношению к проектной. При этом Стороны договорились о том, что общая площадь Квартиры определяется как сумма площадей всех частей жилого помещения (квартиры), включая летние помещения с применением понижающих коэффициентов, исходя из их фактической площади.

3.3. Участник долевого строительства оплачивает цены Договора единовременным платежом в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента государственной регистрации Договора.

3.4. В случае расхождения проектной площади Квартиры и определенной в соответствии с п. 2.2 Договора фактической финансируемой площади Квартиры более чем на 5% (пять процентов), Стороны производят расчеты пропорционально фактически передаваемой площади исходя из указанной в п. 3.1 Договора суммы Долевого взноса в пересчете на 1 (один) кв. м. проектной площади Квартиры (соответствующая доплата Долевого взноса Участником долевого строительства в случае увеличения обшей площади Квартиры, либо частичный возврат Долевого взноса Застройщиком в случае уменьшения общей площади Квартиры). Заявление о перерасчете заинтересованная Сторона вправе подать не позднее 15 (пятнадцати) дней со дня подписания акта приема-передачи Квартиры. Расчеты производятся в течение 15 (пятнадцати) дней со дня получения Стороной Договора такого заявления от другой Стороны. В случае расхождения проектной площади Квартиры и определенной в соответствии с п. 2.2 Договора фактической общей площади Квартиры, менее чем на 5% (пять процентов), перерасчет между Сторонами пропорционально фактически передаваемой площади не производится.

В таком случае цена Договора считается измененной по соглашению Сторон с даты получения Стороной Договора заявления от другой Стороны без оформления дополнительного соглашения к Договору.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Осуществить строительство Многоквартирного дома в срок до 01.07.2019 г. и после сдачи его в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Квартиру в указанном доме;

4.1.2. Передать Квартиру Участнику долевого строительства в срок не позднее 15.07.2019г.;

4.1.3. Направить Участнику долевого строительства уведомление о готовности Объекта к передаче не менее чем за один месяц до наступления срока передачи Объекта, установленного п. 4.1.2. Договора;

4.1.4. Направить Участнику долевого участия соответствующую информацию и предложение об изменении Договора, в случае если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока. Изменение предусмотренного настоящим договором срока передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации;

4.1.5. Сообщить Участнику долевого строительства при передаче Квартиры о требованиях, которые необходимо соблюдать для эффективного и безопасного ее использования, а также о возможных для самого Участника долевого строительства и других лиц последствиях несоблюдения соответствующих требований;

4.1.6. Подготовить схему расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которые предлагается образовать и (или) изменить по окончании строительства и подать заявление в Администрацию Белокалитвинского городского поселения о разделе земельного участка в целях формирования общего имущества Многоквартирного дома, в соответствии с требованиями п. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.2. Застройщик имеет право:

4.2.1. Досрочно исполнить обязательство по передаче Квартиры;

4.2.2. При отсутствии недостатков Квартиры, в случае уклонения от её приемки Участником долевого строительства более 2-х месяцев, с момента получения уведомления Застройщика о готовности Квартиры к передаче, составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры (за исключением случая досрочной передачи Квартиры, указанного в п. 4.2.1 настоящего договора). При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящим пунктом Договора одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры.

4.3. Участник долевого строительства обязуется:

4.3.1. Принять Квартиру по акту приема-передачи в срок не позднее 15.07.2019г.;

4.3.2. Не производить в Квартире и Многоквартирном доме какие-либо работы (осуществлять действия, направленные на переустройство и/или перепланировку Квартиры; работы, связанные с отступлением от проекта: возведение внутриквартирных перегородок, изменение разводки всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и.т.д., работ, затрагивающих фасад Многоквартирного дома и его элементы (в том числе любое остекление лоджий, балконов, установку снаружи здания любых устройств и сооружений и т.п.) без письменного согласия Застройщика до момента передачи Квартиры по акту приема-передачи и оформления права собственности.

4.3.3. Самостоятельно и за свой счет не позднее 15 календарных дней с даты подписания акта приема-передачи осуществить государственную регистрацию права собственности на Квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

4.4. Исполнение Застройщиком своего обязательства по передаче Участнику долевого строительства Квартиры Стороны признают встречным по отношению к исполнению Участником долевого строительства своего обязательства по уплате Долевого взноса (ст. 328 Гражданского кодекса Российской Федерации). Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Квартиру до полной уплаты Участником долевого строительства суммы Долевого взноса и не несет в этом случае ответственности за нарушение срока передачи Квартиры.

4.5. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

5.2. В случае нарушения предусмотренного п. 4.1.2 Договора срока передачи Квартиры Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере, установленном Федеральным законом.

5.3. В случае нарушения установленного п. 3.3. Договора срока Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от суммы Долевого взноса за каждый день просрочки.

5.4. По окончании строительства Многоквартирного дома в строгом соответствии с проектной документацией и условиями Договора, перерасчет между Сторонами, за исключением случаев прямо предусмотренным настоящим договором, не производится.

5.5. В случае нарушения Участником долевого строительства п. 4.3.2. Договора последний обязуется в месячный срок со дня получения соответствующего уведомления Застройщика компенсировать Застройщику стоимость восстановительных работ и уплатить Застройщику штраф в размере 50% (пятидесяти процентов) от стоимости указанных работ.

5.6. В иных случаях стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1. **УПРАВЛЕНИЕ ДОМОМ, ВВЕДЕННЫМ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ**

6.1. После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию Застройщик заключает договор управления многоквартирным домом, на период до выбора управляющей организации органами местного самоуправления. Сведения об управляющей компании, с которой Застройщиком заключен договор, сообщается Участнику долевого строительства в момент подписания акта приема-передачи.

6.2. Выбор управляющей организации производится органами местного самоуправления в соответствии с п. 13 ст. 161 Жилищного кодекса РФ.

6.3. Со дня подписания акта приема-передачи в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, все расходы на содержание Квартиры (в том числе по оплате коммунальных услуг, внесению налога за земельный участок) несет Участник долевого строительства пропорционально его доли в Многоквартирном доме в соответствии с жилищным законодательством РФ.

1. **ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ И ГАРАНТИИ ПО ДОГОВОРУ.**

7.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге:

- земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве аренды;

- строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Многоквартирный дом.

7.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства, он считается находящимся в залоге у Участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.

7.3. Застройщик обязан зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога. При уклонении Застройщика от государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску Участника долевого строительства об обращении взыскания на предмет залога.

7.4. После заключения Застройщиком Договора с Участником долевого строительства имущество, указанное в п. 7.1 Договора, в порядке последующего залога может передаваться банку (последующему залогодержателю) в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленного банком Застройщику на строительство Многоквартирного дома, в состав которого входит Квартира.

7.5. С момента подписания Сторонами акта приема-передачи о передаче Квартиры право залога, возникшее на основании Договора, на Многоквартирный дом не распространяется.

7.6. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации в действующей на момент заключения Договора редакции и Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с учетом особенностей, установленных Законом.

7.7. Взыскание на предмет залога может быть обращено не ранее чем через шесть месяцев после:

1) наступления предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Квартиры;

2) прекращения или приостановления строительства (создания) Многоквартирного дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Квартира не будет передана Участнику долевого строительства.

7.8. Взыскание на предмет залога может быть обращено в сроки, установленные п. 7.7 Договора, независимо от сроков исполнения Застройщиком обязательств перед залогодержателями.

7.9. Застройщик осуществляет страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Квартиры по Договору до государственной регистрации Договора за свой счет.

7.10. Страховщиком по Договору является Общество с ограниченной ответственностью страховое общество «Верна» (ИНН 7723011286) ,(далее по тексту – «Страховщик»).

7.11. Условия страхования определяются Правилами страхования, принятыми или утвержденными Страховщиком (размещены на официальном сайте Страховщика <https://www.verna-group.ru/about/>).

Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен с условиями и правилами страхования ответственности Застройщика, а также сведениями о страховщике.

7.12. Страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Квартиры по Договору осуществляется в пользу выгодоприобретателей - Участников долевого строительства.

7.13. Страховым случаем является неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств по передаче Квартиры по Договору, подтвержденные одним из следующих документов:

1) решением суда об обращении взыскания на предмет залога в соответствии со статьей 14 Федерального закона № 214-ФЗ;

2) решением арбитражного суда о признании Застройщика банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а также выпиской из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований.

7.14. Договор страхования считается заключенным со дня государственной регистрации Договора и действует до момента передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства.

7.15. Страховая сумма, в пределах которой при наступлении страхового случая Страховщик должен будет осуществить страховое возмещение определяется Страховщиком по договору страхования в соответствии с ч. 10 ст. 15.2 Федерального закона № 214-ФЗ.

7.16. Расторжение или досрочное прекращение договора страхования не освобождает Страховщика от обязанности выплатить страховое возмещение по страховым случаям, наступившим в течение срока действия договора страхования. В случае расторжения или досрочного прекращения договора страхования Страховщик обязан уведомить об этом Участников долевого строительства в течение семи рабочих дней.

7.17. Качество Квартиры должно соответствовать обязательным требованиям и условиям Договора. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (пять) лет, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Квартиры. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, передаваемого Участнику долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи Квартиры в Многоквартирном доме.

7.18 В случае, если Квартира построена Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению ее качества, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для проживания, Участник долевого строительства в течение гарантийного срока вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, за исключением случая, предусмотренного п. 3.4 настоящего Договора.

1. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ИЗМЕНЕНИЕ И (ИЛИ) РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

8.1. Договор считается заключенным со дня его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области. Стороны обязуются не позднее 30 (тридцати) дней со дня подписания настоящего договора представить все необходимые документы и подать соответствующие заявления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области для государственной регистрации настоящего договора.

8.2. Договор может быть изменен или расторгнут по взаимному соглашению Сторон, выраженному в письменной форме путем составления единого документа, подписанного Сторонами или уполномоченными представителями Сторон.

8.3. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случае, прямо предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ.

8.4. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора в соответствии с п. 8.3 настоящего договора, Застройщик обязуется возвратить уплаченный Участником долевого строительства Долевой взнос, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в порядке и размере, установленном Федеральным законом 214-ФЗ.

8.5. Уступка Участником прав требований и/или обязанностей по Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора только после уплаты им Долевого взноса или с одновременным переводом долга на нового Участника долевого строительства и с письменного согласия Застройщика.

1. **ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

9.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что ненадлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

9.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

9.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3-х месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

9.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

1. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Договор составлен в 3 (трёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один их которых хранится у Застройщика, второй у Участника долевого строительства, третий в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

10.2. Спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения Договора, разрешаются сторонами путем переговоров. Содержание переговоров подлежит фиксации в протоколах или иных письменных документах. При невозможности разрешить спорный вопрос путем переговоров до передачи спорного вопроса в суд Стороны обязуются соблюдать претензионный порядок разрешения споров, в соответствии с которым Сторона, получившая претензию, обязана ее рассмотреть и отправить письменный ответ другой Стороне в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты получения претензии.

10.3. Все уведомления по Договору направляются одной Стороной в адрес другой Стороны почтой заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу, указанному в разделе 11 Договора. Датой получения уведомления адресатом считается дата вручения заказного письма адресату, указанная в уведомлении о вручении, либо дата возврата заказного письма стороне, направившей уведомление, с отметкой почты об отсутствии адресата или его представителя по указанному адресу, либо об отказе в получении заказного письма адресатом.

10.4. В случае изменения у Стороны реквизитов, указанных в разделе 11 Договора, данная Сторона обязана письменно уведомить об этом другую Сторону в течение недели с момента указанного изменения.

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

10.6. Во всем, что не урегулировано настоящим договором, Стороны руководствуются 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 (по тексту настоящего договора – Федеральный закон) и иным действующим законодательством Российской Федерации.

Участник долевого строительства с проектной декларацией ознакомлен:

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

1. **АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**.

|  |  |
| --- | --- |
| **ООО «ДомСтрой»**  347042 г. Белая Калитва, Ростовской области, ул. Светлая, д. 10, кв. 1  ОГРН 1046142005821  ИНН/ КПП 6142018653/ 614201001  р/с 40702810352094070464  в Юго-Западный банк ПАО «Сбербанк России» г. Ростов-на-Дону  БИК 046015602  К/С 30101810600000000602 |  |
| **Директор ООО «ДомСтрой»**    **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Д.В. Бабин** | **Участник долевого строительства**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

Приложение №1

к договору участия в долевом строительстве

многоквартирного жилого дома

№ \_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_.\_\_.2017 г.

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА (в соответствии с п. 1 ч. 4 ст. 3.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»)

Вид многоквартирного дома:

Назначение многоквартирного дома: жилое

Этажность: 11, из них: 10 надземных и 1 подземный этаж

Общая площадь многоквартирного дома: 7828, 54 м2

Материал наружных стен: наружные стены запроектированы многослойными двух типов:

**I тип** – наружные ненесущие стены с опиранием на перекрытие и креплением к каркасу предусмотрены двухслойными общей толщиной 440 мм:

- первый слой (наружный) - лицевой керамический пустотелый одинарный кирпич

- второй слой (внутренний) - стеновые блоки из фибропенобетона.

**II тип** – наружные стены лестнично-лифтового узла машинного помещения лифтов на крыше здания предусмотрены трехслойными:

- первый слой (наружный) - лицевой керамический пустотелый одинарный кирпич;

- второй слой (средний) – утеплитель из пенополистирольных плит

- третий слой (внутренний) – монолитные железобетонные стены лестнично-лифтового узла

Наружные ж/б стены подвального этажа предусмотрено утеплить плитами экструзионного пенополистирола со слоем грунта обратной засыпки.

Материал поэтажных перекрытий: монолитное железобетонное перекрытие.

Класс энергоэффективности: раздел проектной документации не разрабатывался.

Класс сейсмостойкости:

Приложение №2

к договору участия в долевом строительстве

многоквартирного жилого дома

№ \_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_.\_\_.2017 г.

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ (в соответствии с п. 1 ч. 4 ст. 3.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»)

ГРАФИЧЕСКОЕ ИЗОБРАЖЕНИЕ КВАРТИРЫ

назначение квартиры:

этаж, на котором расположена квартира:

общая площадь:

количестве комнат:

площадь комнат, помещений вспомогательного использования, балконов в квартире:

ЗАСТРОЙЩИК УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬС