

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве №

г. Ростов-на-Дону

«01» декабря 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью " Специализированный застройщик СК10 ЖК «Левенцовский"», именуемое в дальнейшем "Застройщик" в лице генерального директора **Чайка Валерия Андреевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны и участник долевого строительства _____, именуемый в дальнейшем "Дольщик", а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями настоящего договора Застройщик обязуется построить **Многokвартирный жилой дом с автостоянкой и встроенными помещениями общественного назначения (далее по тексту – Жилой дом), расположенный на земельном участке по адресу: г. Ростов-на-Дону, микрорайон №1 жилого района "Ливенцовский", кадастровый номер 61:44:0073002:3008,** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать объект долевого строительства, указанный в п. 1.2 настоящего договора, в собственность Дольщику, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства.

1.1.1. Основные характеристики Жилого дома:

количество этажей	26
количество подземных этажей	1
этажность	25
площадь жилого дома	25 778,0 кв. м.
количество квартир	408
автостоянка	1748,40 кв.м. на 52 машино-мест
материал наружных стен дома	Газобетонные блоки с утеплением и облицовкой вентилируемым фасадом
материал поэтажных перекрытий	Монолитный железобетон
сейсмостойкость	6 баллов
класс энергоэффективности	A

1.2. Дольщик принимает участие в строительстве Жилого дома в части финансирования строительства, следующего Объекта долевого строительства (далее – «Объект долевого строительства» или «Квартира») с проектными основными характеристиками:

Номер помещения	223
Назначение помещения	Жилое (квартира)
Этаж расположения	23
Количество комнат	1 (Студия)
Общая площадь жилого помещения	24,50
Площадь жилых и вспомогательных помещений:	
- общая жилая комната	14,82
- санузел	4,71
- коридор	4,97
- балкон	1,37

1.3. К настоящему договору прилагается графический план **23 этажа** с выделенными в цвете границами Объекта долевого строительства (Приложение №1), являющийся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.4. Квартира передается Дольщику в состоянии, определенном Приложением №2 к настоящему договору.

1.5. Указанные выше площади являются проектными и подлежат уточнению на основании данных технической инвентаризации. При возникновении расхождений между общей проектной площадью Объекта долевого строительства, описанной в п.1.2. настоящего договора, и данными технической инвентаризации, перерасчет цены договора не производится. Указанное расхождение не признается сторонами изменением условий договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, не являются существенными нарушениями требований к качеству Объекта долевого строительства.

1.6. Земельный участок, на котором ведется строительство жилого дома, был предоставлен Застройщику для строительства (создания) Многоквартирного дома и принадлежит на праве аренды на основании

Договора аренды земельного участка № 37531 от 18.05.2018 г. заключенного с Департаментом имущественно – земельных отношений г. Ростова-на-Дону.

2. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРЕДСТВ ДОЛЬЩИКА

2.1. По настоящему договору Дольщик принимает долевое участие в финансировании строительства Жилого дома в объеме, установленном в договоре, и принимает по окончании строительства в собственность определенный в договоре Объект долевого строительства – Квартиру и долю общего имущества в многоквартирном доме, а другая сторона - Застройщик, обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Объект долевого строительства в этом Жилом доме Дольщику, долю в общем имуществе собственников помещений в Жилом доме и часть земельного участка, на котором построен Жилой дом.

2.2. Дольщик направляет собственные средства, на строительство Жилого дома в порядке долевого участия, а Застройщик обязуется:

- обеспечить строительство Жилого дома в объеме, предусмотренном проектной документацией с учетом Приложения № 2 к данному договору.

- ввести Жилой дом в эксплуатацию во 2 квартале 2021 года.

Днём ввода Дома в эксплуатацию (окончания строительства) считается день подписания уполномоченным органом Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

- передать в собственность Дольщика Квартиру в состоянии, предусмотренном п.1.4. настоящего договора, не позднее 30 июня 2021 года.

2.3. Дольщик обязуется уплатить Застройщику цену Договора в размере ____ (_____) рублей **00 копеек, без НДС.**

Указанная цена Объекта долевого строительства является фиксированной и перерасчету не подлежит.

2.4. Уплата цены договора производится Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика после регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области, за счет собственных средств **единовременным платежом в размере ____ (Один миллион девятьсот две тысячи) рублей 00 копеек в течение 3-х рабочих дней с момента регистрации настоящего договора, но не позднее ____ г.**

2.5. Уплата цены договора осуществляется Дольщиком путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в п.12.1. настоящего договора, непосредственно в отделении банка.

В платежном документе о перечислении Застройщику цены договора Дольщик обязан в назначении платежа указать: «По договору участия в долевом строительстве № ____ от ____ года».

Дольщик подтверждает, что обязанность Застройщика направить кассовый чек по адресу электронной почты, указанной в п.12.2. настоящего договора, будет считаться исполненной.

В случае нарушения Дольщиком положений настоящего пункта Застройщик вправе требовать от Дольщика штраф в размере 10 000 рублей.

2.6. В соответствии со статьями 36, 37 Жилищного Кодекса РФ и п.5. статьи 16 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» в цену Квартиры по настоящему договору включена стоимость общего имущества в многоквартирном доме.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Обязанности Застройщика

3.1.1 Застройщик обязуется использовать денежные средства, полученные от Дольщика, по целевому назначению – на строительство Жилого дома.

Построить Жилой дом в соответствии с действующим законодательством и передать Дольщику Квартиру в степени готовности определенной сторонами в настоящем Договоре и Приложением №2 к настоящему договору.

Остальные отделочные работы в Квартире Дольщиком производятся самостоятельно и за свой счет.

Застройщик обязуется передать Дольщику Квартиру, включая долю в общем имуществе в Жилом Доме и часть земельного участка, на котором построен Жилой дом, согласно п. 1.2., п.2.1., п.2.6. Договора в срок, указанный в п.2.2. Договора, по подписываемому сторонами Передаточному акту.

Застройщик обязан направить Дольщику сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в п. 12.2 Договора почтовому адресу или вручено Дольщику лично под расписку.

В случае, если Дольщик не приступил к принятию объекта долевого строительства в срок, установленный п. 3.3.3. настоящего договора, или при уклонении Дольщика от принятия объекта

долевого строительства, Застройщик вправе по истечении срока передачи Дольщику квартиры, установленного п. 2.2. Договора, оформить односторонний передаточный акт. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику со дня составления одностороннего передаточного акта.

3.1.2. Застройщик гарантирует, что:

- квартира, указанная в п.1.2. настоящего Договора, относится к доле Дольщика.

- права на вышеназванную Квартиру на дату подписания настоящего договора и на момент государственной регистрации не будут заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят.

3.1.3. Застройщик обеспечивает консолидацию и управление собственных и привлеченных инвестиционных средств, необходимых для финансирования строительства Жилого дома. Под консолидацией средств понимается:

-объединение инвестиционных вложений, необходимых для инвестирования строительства Жилого дома;

-направление денежных средств на финансирование строительства Жилого дома

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

3.1.5. Застройщик обязуется обеспечить сохранность Квартиры и ее комплектацию до передачи Дольщику.

3.1.6. Застройщик до государственной регистрации Договора обязан осуществить уплату отчисления (взноса) в компенсационный фонд, формируемый в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Размер и порядок уплаты отчисления (взноса) в компенсационный фонд установлен указанным федеральным законом.

Выплата возмещения гражданам - участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в случае, если застройщик признан арбитражным судом банкротом и в отношении его открыто конкурсное производство и застройщиком уплачены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд по таким договорам.

3.2. Застройщик имеет право:

3.2.1. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с письменного согласия Дольщика.

3.2.2. Без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других дольщиков и заключать с ними договоры о долевом участии в строительстве Дома в пределах, не затрагивающих Квартиру Дольщика.

3.2.3. Для соблюдения сроков строительства при недостатке денежных средств привлекать заемные средства.

3.2.4. Застройщик имеет право изменить проектную документацию строящегося Жилого дома, а также произвести изменения в Жилом доме без их согласования с Дольщиками (в случае, если такие изменения не затрагивают расположение комнат и местоположение квартиры), при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или без такого согласования, если это не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации. Указанные в настоящем пункте изменения не являются существенными изменениями проектной документации строящегося Объекта и нарушениями требований к качеству Жилого дома и Квартиры.

3.2.5. Застройщик имеет право, выполнить свои обязанности по настоящему договору (п.2.2 договора) досрочно.

3.3. Дольщик обязуется:

3.3.1. Принять долевое участие в финансировании строительства и производить выплаты цены Квартиры в размерах и порядке, установленном п. 2.4, 2.5 настоящего Договора.

3.3.2. Нести расходы по государственной регистрации настоящего договора, а также возможных изменений, дополнений к настоящему договору.

3.3.3. В течение 5 (Пяти) дней после получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Жилого дома и готовности Застройщика к передаче Объектов приступить к принятию Объектов.

Если у Дольщика имеются обоснованные претензии к переданному Объекту, либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, Дольщик в течение 3-х календарных дней обязуется представить Заказчику письменный мотивированный отказ от подписания передаточного акта.

3.3.4. Совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на Квартиру, либо обеспечить третье лицо всеми необходимыми полномочиями для осуществления необходимых

регистрационных действий по Квартире.

Дольщик обязуется самостоятельно нести расходы по государственной регистрации права собственности на Квартиру, в том числе услуги по оформлению Квартиры в собственность, нотариуса и др.

3.3.5. Со дня подписания передаточного акта нести расходы по содержанию и эксплуатации Объекта и доли в общем имуществе в Жилом доме и части земельного участка.

3.3.6. Присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия. Подписывать все необходимые документы, требующиеся для оформления прав собственности на Квартиры.

3.3.7. В трехдневный срок уведомить Застройщика о любых изменениях своих паспортных данных (изменении фамилии, места жительства, утере, замене и порче паспорта, и т.п.), произошедших в период действия настоящего Договора

3.4. Дольщик вправе:

3.4.1. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих оплату стоимости Квартиры по настоящему договору.

3.4.2. Уступать право требования по настоящему Договору в соответствии с условиями Раздела 4 настоящего договора.

4. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Уступка Дольщиком третьему лицу прав требования по настоящему Договору допускается только после получения предварительного письменного согласия Застройщика на такую уступку.

4.2. Уступка Дольщиком прав требования по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены Договора.

4.3. Уступка Дольщиком прав требования по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта.

4.4. Договор уступки прав требования по настоящему Договору подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента его государственной регистрации. Расходы, связанные с государственной регистрацией договора уступки несут стороны договора уступки.

4.5. При намерении Дольщика совершить уступку прав требования по настоящему Договору он составляет в письменной произвольной форме заявление на имя Застройщика с просьбой дать согласие на совершение такой уступки.

После получения вышеуказанного заявления от Дольщика Застройщик проводит проверку состояния исполнения Дольщиком обязательств по настоящему Договору, а также работу по сверке платежей, осуществленных Дольщиком по настоящему Договору, и подготовку иных необходимых документов.

4.6. По результатам проведенной работы Застройщик составляет Справку об исполнении обязательства по оплате договора участия в долевом строительстве.

4.7. Застройщик не несет ответственности по договорам Дольщика с третьими лицами.

5. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

5.1. Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Дольщику по настоящему Договору, должно соответствовать проектной документации на Жилой дом, ГОСТам и иным обязательным требованиям в области строительства.

5.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, в соответствии с действующим законодательством РФ составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты Разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания передаточного акта с первым дольщиком. Срок устранения выявленных недостатков составляет сорок пять дней, если иной срок не согласован Сторонами в письменной форме.

Гарантийные обязательства Застройщика, предусмотренные Федеральным законом РФ от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», ГК РФ и другими нормативными актами, прекращаются, если имеет место одно из следующих обстоятельств:

5.2.1. нарушение условий Дольщиком настоящего договора и/или «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 года № 170».

5.2.2. повреждение Объекта или его составных частей в результате механического или химического воздействия (в том числе вследствие аварийной ситуации, возникшей по вине самого Дольщика или третьих лиц);

5.2.3. использование Объекта не по назначению;

5.2.4. нарушение покрытия окон, лоджий от воздействия внешних факторов в результате кислотных дождей, выброса различной металлической пыли или других агрессивных веществ от промышленных

предприятий, соляной среды, града, грозового разряда и других природных явлений, а также появление царапин и сколов, возникших в процессе эксплуатации.

5.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа объекта долевого строительства или его частей, нарушения обязательных требований эксплуатации (содержания), а также ненадлежащего ремонта, произведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами. Указанный гарантийный срок не распространяется на окна и двери, отделочные материалы, применяемые при строительстве Жилого дома и (или) Квартиры, на которые заводом изготовителем или действующим законодательством установлены иные гарантийные сроки.

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

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

6. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВЫПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

6.1. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается залогом в порядке, предусмотренным ст.ст. 13-15 Федерального закона от 30.12.2004г. №214 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

7.2. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента передачи Квартиры по Передаточному акту.

8.ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

8.1. Стороны несут ответственность в соответствии с условиями настоящего договора, а также действующим законодательством Российской Федерации.

9. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

9.1. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.2. При досрочном расторжении Договора по инициативе Дольщика и по причинам, не зависящим от Застройщика, Дольщик обязан возместить расходы Застройщика на уплату обязательного отчисления (взноса) в компенсационный фонд в размере 1,2 процента от цены Договора, если иной размер взноса не установлен Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

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

9.4. Все споры между сторонами по исполнению настоящего договора разрешаются в досудебном порядке. Срок ответа на претензию - 30 дней. При недостижении согласия между сторонами, стороны передают спор в суд по месту нахождения объекта долевого строительства.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

10.1. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение пяти дней извещать друг друга.

10.2. Со дня государственной регистрации права собственности на квартиру, Дольщик одновременно приобретает право общей долевой собственности на помещения в жилом доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, 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, земельный участок, кроме встроенных помещений общественного назначения, подземной автостоянки в Жилом Доме.

10.3. Дольщик настоящим предоставляет право Застройщику и дает свое согласие на передачу по усмотрению Застройщика третьим лицам - управляющей компании, муниципальному образованию и т.п.: сооружений, теплосетей, электросетей, водопроводных сетей, канализационных сетей, кнс, оборудования, доля в праве общей собственности на которые в соответствии с Жилищным Кодексом РФ и условиями настоящего договора принадлежит Дольщику.

10.4. Дольщик на основании п. 6 ст. 9 РФ №152-ФЗ «О персональных данных» настоящим дает свое согласие на обработку Застройщиком (включая получение от Дольщика и/или от любых третьих лиц, с учетом требований действующего законодательства Российской Федерации) персональных данных Дольщика, и подтверждает, что, давая такое согласие, Дольщик действует своей волей и в своем интересе. При этом, согласие дается Застройщику на нижеперечисленные действия, где последний может хранить и обрабатывать персональные данные как Оператор по обработке персональных данных, в том числе брать согласие на обработку персональных данных и получать согласие на обработку персональных данных. Согласие дается Дольщиком для целей заключения с Застройщиком настоящего договора, последующей передачей в собственность Дольщика построенной Застройщиком квартиры, государственной регистрацией права собственности Дольщика на квартиру, принятия решений или совершения иных действий, порождающих юридические последствия в отношении Дольщика или других лиц, предоставления Дольщику информации об оказываемых Застройщиком услугах и распространяется на следующую информацию о Дольщике: фамилия имя отчество, год месяц дата и место рождения, адрес, семейное, социальное, имущественное положение, образование, профессия, доходы и любая иная информация, относящаяся к личности Дольщика, доступная либо известная в любой конкретный момент времени Застройщику (далее - Персональные данные) предусмотренная 152-ФЗ РФ «О персональных данных».

Настоящее согласие дается на срок действия настоящего Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора, в соответствии с действующим законодательством России. Отзыв согласия может быть произведен в письменной форме не ранее даты прекращения Договора/даты исполнения обязательств в соответствии с Договором. При этом «Застройщик» хранит персональные данные в течение срока хранения документов, установленного действующим законодательством России, а в случаях, предусмотренных законодательством, передает уполномоченным на то нормативно-правовыми актами органам государственной власти.

Дольщик согласен с тем, что по его письменному требованию уведомление об уничтожении персональных данных будет вручаться ему (его представителю) по месту нахождения Застройщика.

Настоящее согласие предоставляется на осуществление любых действий в отношении персональных данных Дольщика, которые необходимы или желаемы для достижения указанных выше целей, включая, без ограничения: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение, трансграничную передачу Персональных данных, а так же осуществление любых действий с Персональными данными Дольщика с учетом действующего законодательства.

Обработка Персональных данных осуществляется Застройщиком с применением следующих основных способов (но, не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней, маркировка.

Настоящим Дольщик признает и подтверждает, что в случае необходимости предоставления Персональных данных для достижения указанных выше целей Застройщику, а также третьим лицам, а равно как при привлечении третьих лиц к оказанию услуг в его интересах, передачи Застройщиком принадлежащих ему функций и полномочий иному лицу, Застройщик в праве в необходимом объеме раскрывать для совершения вышеуказанных действий информацию о Дольщике (включая Персональные данные) таким третьим лицам, их агентам и иным уполномоченным ими лицами, а так же предоставлять таким лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию. Также настоящим Дольщик признает и подтверждает, что настоящее согласие считается данным им любым третьим лицам, указанным выше, с учетом соответствующих изменений, и любые такие третьи лица имеют право на обработку персональных данных на основании настоящего согласия, при условии соблюдения требований законодательства.

10.5. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры Дольщику для дальнейшей регистрации.

10.6. Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором, подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, регистрации Дольщиком права собственности на объект долевого строительства.

Дольщику запрещается посещение строительной площадки Объекта в течение всего периода

строительства до момента ввода жилого дома в эксплуатацию.

10.7. Дольщик при подписании настоящего договора подтверждает, что ознакомлен Застройщиком с проектной декларацией по строительству Объекта недвижимости, в том числе с документами и материалами, составляющими содержание проектной декларации в части информации о Застройщике и информации о проекте строительства (разрешение на строительство, технико-экономическое обоснование проекта строительства многоквартирного дома, заключение экспертизы проектной документации, проектную документацию).

10.8. Дольщик при подписании настоящего договора подтверждает, что Застройщиком предоставлена полная информация о потребительских свойствах и характеристиках объекта долевого строительства, описание местоположения и иная информация о строящемся Жилом доме с учетом окружающей обстановки, в том числе сведения о составе и месте расположения общего имущества в многоквартирном доме, что в свою очередь обеспечивает возможность свободного и правильного выбора Дольщиком помещения в Жилом доме.

11.9. Дольщик ознакомлен с тем, что на часть земельного участка в соответствии с кадастровой выпиской о земельном участке от 21.02.2018 № 61/001/18-304485 учетный номер части – 1, площадью 812 кв.м, обременена публичным сервитутом.

10.10. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон, один в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

10.11. Стороны пришли к соглашению об использовании Застройщиком факсимильного воспроизведения подписи лица, уполномоченного подписывать настоящий Договор, дополнительные соглашения к нему и другие документы, заключаемые между Застройщиком и Дольщиком.

10.12. Договор подписан с приложениями:

Приложение №1 (план этажа Жилого дома).

Приложение №2 (перечень работ, выполняемых в квартире).

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

12.1. ЗАСТРОЙЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик СК10 ЖК «Левенцовский»

Юридический и почтовый адрес :

344011, Ростовская обл. г. Ростов-на-Дону, пер. Гвардейский 11/1 оф.1

ИНН 6164119172 КПП 616401001

ОГРН 1176196061854 от 29 декабря 2017 г.

р/сч 40702810252090019286

Юго-Западный банк ПАО СБЕРБАНК

БИК 046015602 к/сч 30101810600000000602

/Чайка В.А./

12.2. ДОЛЬЩИК:

_____, _____ года рождения, паспорт _____, выдан _____ г.
_____, код подразделения 230-005, зарегистрирован по адресу:

Почтовый адрес для направления письменных уведомлений:

СНИЛС _____

Тел. _____

Адрес электронной почты: _____

_____/_____/_____./

ЗАСТРОЙЩИК»

_____ /Чайка В.А. /

«ДОЛЬЩИК»

_____ / _____.

Квартира передается дольщику в следующем состоянии:

- без перегородок, с обозначением в натуре проектных контуров газобетонным блоком в один ряд высотой 250мм;
- входная металлическая дверь;
- установка металлопластиковых окон и балконных дверей без устройства подоконных досок и пароизоляционных лент;
- электроснабжение осуществлено до распределительного щитка установленного в квартире, без внутриквартирной разводки, электросчетчики установлены в поэтажных щитках;
- установлены счетчики горячей и холодной воды в сантехнических нишах в межквартирном коридоре;
- ввод трубопроводов холодной, горячей воды с запорной арматурой, установленной в межквартирном коридоре;
- трубопроводы системы отопления прокладываются по основанию пола в изоляции с установкой радиаторов, счетчик установлен в сантехнических нишах в межквартирном коридоре;
- вентиляция вытяжная с естественным побуждением;
- установлены автономные пожарные извещатели, предназначенные для обнаружения дыма и выдачи звукового сигнала;
- Точка подключения телевизионной антенны, телефона расположена в поэтажном эл. щитке;
- установлена система домофонной связи (контроль доступа), в комплект входит блок вызова домофонный со считывателем ключей, установленный на входной двери в подъезд, электромагнитный замок, на выходе из подъезда кнопка открывания двери, имеющая цепи аварийного управления электромагнитным замком, блок коммутационный этажный;
- предусмотрены места установки сплит-систем на фасаде здания.

Дольщик выполняет самостоятельно за свой счет из собственных материалов, оборудования следующие виды работ после ввода ж/дома в эксплуатацию согласно проекту 208-18-АР на объект строительства:

- устройство перегородок;
- установка межкомнатных дверей;
- устройство подоконных досок;
- установка квартирного переговорного устройства, с дистанционным открытием электромагнитного замка;
- устройство внутриквартирной электрической разводки от распределительного щитка, установленного в квартире;
- устройство внутриквартирной разводки холодной и горячей воды от запорной арматуры, установленной в межквартирном коридоре;
- устройство внутриквартирной канализационной разводки от выхода канализационного стояка, установленного в квартире;
- устройство пола (гидроизоляция, укладка утеплителя, пароизоляции, устройство армированной ц/п стяжки, линолеума, плитки и т.д.) в соответствии с проектом;
- отделочные работы стен и потолка (штукатурка, шпаклевка, окраска, устройство оконных и дверных откосов в т.ч. устройство пароизоляционной ленты);
- установка эл. плиты;
- установка сан. тех. оборудования (ванна, раковина, мойка, унитаз, смесители и т.п.);
- установка оборудования для работы вытяжной вентиляции с механическим побуждением в соответствии с проектом;
- монтаж сплит-системы;
- устройство регулируемой внутренней солнцезащиты (жалюзи) на световые проемы в жилых комнатах и кухне;
- ввод в квартиру телевизионной антенны, телефона с разводкой по квартире.

Допуск в эксплуатацию электросети квартиры осуществляется после предоставления дольщиком управляющей организации протоколов измерения цепи «фаза-нуль».

Перепланировка квартир допускается в соответствии с жилищным законодательством РФ. Все отступления от проекта должны быть согласованы дольщиком с проектной организацией и управляющей организацией.

ЗАСТРОЙЩИК»

«ДОЛЬЩИК»

_____/Чайка В.А. /

_____/_____/