

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_-К2**  
**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

г. Ростов-на-Дону

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «Универсальная Строительная Компания», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора **Тимченко Александра Викторовича**, действующего на основании Устава, с одной стороны и **гражданин(ка) Российской Федерации \_\_\_\_\_**, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, совместно именуемые – «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

1.1. Многоквартирный дом – 22-х этажный 1- секционный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой, создаваемый по строительному адресу: Россия, г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, **бульвар Комарова 30/2, дом №2 – 2-й этап строительства**. После завершения строительства Многоквартирного дома ему будет присвоен постоянный почтовый адрес.

Основные характеристики Многоквартирного дома:

Вид	многоквартирный дом																			
Назначение	жилое																			
Количество этажей	23																			
Количество подземных этажей	1																			
Этажность	22																			
Количество секций	1																			
Общая площадь (кв.м.)	14995,66																			
Количество квартир	205																			
Помещения общественного назначения (кв.м.)	533,15																			
Материал наружных стен	газобетонные блоки-300 мм., керамический кирпич-120 мм.																			
Материал поэтажных перекрытий	монолитный железобетон																			
Класс энергетической эффективности здания	«В»																			
Сейсмичность площадки строительства	6 баллов																			
Возле Многоквартирного дома № 2 (2-й этап строительства) расположены:																				
Распределительная трансформаторная подстанция	на расстоянии 23,5 м от фасада, место размещения: часть Земельного участка, указанного в п.п. а п. 1.4 Договора, размером 9,9 х 11,87 м., высота 3 м.																			
	<table border="1"> <tr> <th colspan="3">Координаты точек границы земельного участка проектируемой РТП</th> </tr> <tr> <th>№</th> <th>Координата X</th> <th>Координата Y</th> </tr> <tr> <td>1*</td> <td>429457,86</td> <td>2203922,71</td> </tr> <tr> <td>2*</td> <td>429469,57</td> <td>2203920,78</td> </tr> <tr> <td>3*</td> <td>429471,20</td> <td>2203930,54</td> </tr> <tr> <td>4*</td> <td>429459,49</td> <td>2203932,47</td> </tr> </table>		Координаты точек границы земельного участка проектируемой РТП			№	Координата X	Координата Y	1*	429457,86	2203922,71	2*	429469,57	2203920,78	3*	429471,20	2203930,54	4*	429459,49	2203932,47
Координаты точек границы земельного участка проектируемой РТП																				
№	Координата X	Координата Y																		
1*	429457,86	2203922,71																		
2*	429469,57	2203920,78																		
3*	429471,20	2203930,54																		
4*	429459,49	2203932,47																		
Открытые гостевые стоянки для автомобилей	на расстоянии 14 м от фасада с восточной стороны																			
Благоустройство:	- на расстоянии 14 м от фасада площадка для отдыха взрослого населения с восточной стороны, - на расстоянии 14 м площадка для игр детей с западной стороны.																			

1.2. Объект - жилое помещение (квартира), являющееся объектом долевого строительства, основные проектные характеристики которого указаны в п. 2.1 и п. 2.2 Договора, подлежащее передаче Участнику долевого строительства, указанному в п. 1.3 Договора, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящие в состав такого дома, создаваемого с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.3. Участник - участник долевого строительства - \_\_\_\_\_ **ФИО дольщика**, передающий(ая) по Договору денежные средства Застройщику для исполнения его обязательств по такому Договору, в т.ч. по созданию Многоквартирного дома, после исполнения которых у Участника возникает право собственности на Объект и право общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

1.4. Застройщик – ООО «Универсальная Строительная Компания» (ОГРН 1126194004452, ИНН/КПП 6168059206/616801001),

а) имеющее в собственности земельный участок с кадастровым номером **61:44:0010312:8**, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бульвар Комарова 30/2 (номер и дата

государственной регистрации права собственности: №61:44:0010312:8-61/015/2017-2, 23.08.2017), далее – Земельный участок,

б) привлекающие денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - ФЗ от 30.12.2004 N214-ФЗ) для строительства на указанном Земельном участке Многоквартирного дома на основании Разрешения на строительство жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой №61-310-922201-2018 от 05.04.2018 по адресу: г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бульвар Комарова 30/2, дом №2 - 2-й этап строительства,

в) имеющее на дату заключения Договора Заключение №164 от 03.08.2018 г. о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям ФЗ от 30.12.2004 N214-ФЗ и

г) опубликованную в единой информационной системе жилищного строительства по адресу <https://наш.дом.рф> проектную декларацию.

1.5. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства Объекта.

1.6. Цена 1-го кв.м. Общей площади Объекта – сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство 1-го кв.м. Общей площади Объекта.

1.7. Сдача Многоквартирного дома в эксплуатацию – получение Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

1.8. Холодные помещения – расположенные в составе Объекта балкон и (или) лоджия и (или) веранда и (или) терраса.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором Цену и принять Объект при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Объектом является жилое помещение (квартира), имеющее следующие основные проектные характеристики:

Таблица №1

1.	Вид (наименование)	квартира
2.	Назначение помещения	жилое
3.	Номер многоквартирного дома	2
4.	Этаж	
5.	Условный номер квартиры	
6.	Номер на площадке (по порядку слева на право)	
7.	Комнаты:	
	количество	
	проектная площадь, кв. м.	
8.	Помещения вспомогательного использования:	
	количество	
	проектная площадь, кв. м.	
	в т.ч. кухня, кв.м.	
	санузел, кв. м.	
	коридор, кв. м.	
9.	Холодные помещения	
	количество	
	<b>Лоджия</b> , проектная площадь, кв. м.	
10.	Проектная площадь (без учета холодных помещений), кв. м	
11.	<b>Общая проектная площадь</b> (с учетом холодных помещений), кв. м	

Площадь Холодных помещений указана с учетом понижающего коэффициента: для балконов – 0,3, для лоджий – 0,5.

Проектная площадь Объекта (без учета Холодных помещений) включает в себя проектные площади Комнат и Помещений вспомогательного использования.

Общая проектная площадь Объекта включает в себя проектные площади Комнат, Помещений вспомогательного использования, Холодных помещений и является ориентировочной. Допустимое изменение Общей Площади Объекта не более пяти процентов от его Общей проектной площади, указанной в строке 11 Таблицы №1.

Окончательная Общая площадь Объекта подлежит определению после сдачи Многоквартирного дома в

эксплуатацию и получения данных обмеров ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» (далее – «БТИ»). Окончательная Общая площадь Объекта указывается в акте приема-передачи Объекта.

2.2. Объект создается без отделки:

Стены-не оштукатурены	внутренние-газоблоки автоклавного твердения толщиной 200 мм для межквартирных стен и стен, отделяющих квартиры от межквартирных коридоров или монолитные железобетонные диафрагмы жёсткости, толщиной 200 мм;
Перегородки-не оштукатурены	межкомнатные-газоблоки автоклавного твердения толщиной 100 мм, с/у-рядовой кирпич керамический полнотельный толщиной 120 мм
Полы	бетонная плита с цементно-песчаной стяжкой
Окна и балконные двери	из ПВХ тёмно-серого цвета с однокамерными стеклопакетами
Остекление лоджий	из ПВХ тёмно-серого цвета с однокамерными стеклопакетами
Двери	входная - металлическая, комплект ключей от дверного замка. внутренние - отсутствуют
Отопление	центральное, разводка трубопроводов из сшитого полиэтилена, стальные панельные отопительные приборы, установка индивидуальных счётчиков тепловой энергии
Вентиляция	естественная вытяжная вентиляция
Горячее/холодное водоснабжение	из полипропиленовых труб от узлов учета с запорными кранами до ввода в помещение
Канализация (водоотведение)	стояки канализации без разводки по помещению
Электрооборудование	кабельный ввод в помещение, электросчетчик в этажном щите
Пожарная сигнализация	системы автоматической, автономной пожарной сигнализации и оповещения людей о пожаре
Телефонизация, телевидение	прокладка магистральных сетей до поэтажного щита

2.3. План Объекта приведен в Приложении №1 к Договору и является его неотъемлемой частью.

2.4. Право собственности на Объект возникает у Участника с момента его государственной регистрации в порядке, установленном федеральными законами.

2.5. Услуги по организации государственной регистрации права собственности Участника на Объект, уступки прав требований и (или) перевода долга по Договору, не являются предметом Договора и могут быть оказаны Застройщиком на основании отдельного соглашения с Участником.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

3.1. Цена Договора определяется произведением Цены 1-го кв.м. Общей площади Объекта в размере \_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_ рублей) и Общей проектной площади Объекта (\_\_\_\_\_ кв.м.), что составляет \_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_ рублей), НДС не облагается в силу ст. 346.11 Налогового кодекса РФ (Цена Договора).

3.2. Цена 1-го кв.м. Общей площади Объекта, указанная в п. 3.1 Договора, является окончательной, изменению не подлежит и действует только для настоящего Договора.

3.3. Цена Договора, указанная в п. 3.1 Договора, может быть изменена в случае и на условиях, предусмотренных в пунктах 3.4-3.5 Договора.

3.4. Если по данным БТИ, полученным по результатам обмера Объекта, его фактическая Общая площадь будет отличаться более чем на два процента от Общей проектной площади Объекта, указанной в п. 2.1 Договора, Цена Договора подлежит изменению (увеличению или уменьшению). Размер изменения определяется произведением Цены 1-го кв.м. общей площади Объекта (п. 3.1 Договора) и частью разницы между Общей проектной и фактической площадью Объекта. В таком случае Участник обязан доплатить, а Застройщик обязан вернуть денежные средства в размере равном произведению части разницы между Общей проектной и фактической площадью Объекта и Цены 1-го кв.м. общей площади Объекта (п. 3.1 Договора), в разумный срок, установленный по соглашению Сторон.

3.5. Цена Договора (Объекта), установленная в соответствии с пунктами 3.3-3.4 Договора, является окончательной и не подлежит изменению.

3.6. Срок оплаты Цены Договора:

	Денежная сумма, подлежащая оплате (руб.)	Срок уплаты, но не ранее государственной регистрации Договора
1.		
2.		
Итого:		

3.7. Участник вправе уплатить Цену Договора досрочно.

3.8. Уплата Цены Договора производится путем перечисления безналичных денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в п. 10.1 Договора.

3.9. Датой исполнения обязательства Участника по уплате Цены Договора, считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в п. 10.1 Договора.

3.10. Застройщик не несет ответственность за непоступление денежных средств на его расчетный счет, вследствие ненадлежащего исполнения расчетов кредитной организацией, либо платежным агентом, осуществляющим деятельность по приему платежей, либо банковским платежным агентом (субагентом). Участник несет риск непоступления денежных средств на расчетный счет Заказчика вследствие выбора им недобросовестных лиц, осуществляющих деятельность по приему платежей и расчеты.

3.11. Исполнение обязательства Застройщика по передаче Объекта Участнику является встречным по отношению к обязательству Участника уплатить Цену Договора, определенную в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

#### 4. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

4.1. Срок сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию – 4 (четвертый) квартал 2021 года.

4.2. Застройщик обязан передать Объект Участнику не позднее 28.02.2022 года при условии полной уплаты Участником Цены Договора (срок передачи Объекта).

4.3. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту (акту приема-передачи), составленному по форме Застройщика. Участник не вправе принять Объект в одностороннем порядке путем составления передаточного акта.

4.4. В случае сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию ранее срока, предусмотренного п. 4.1 Договора, предварительно уведомив Участника, Застройщик вправе досрочно передать Объект Участнику, вне зависимости от волеизъявления Участника на досрочную передачу Объекта.

4.5. Застройщик не менее чем за один месяц до наступления срока передачи Объекта, установленного Договором, обязан направить Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Объекта к передаче, а также предупредить Участника о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных п. 4.10 Договора.

4.6. Участник, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче, обязан осмотреть и принять Объект в течение 7 (семь) рабочих дней со дня получения указанного сообщения. В указанный срок Участник обязан передать Застройщику акт приема-передачи Объекта, подписанный со своей стороны.

4.7. Если Объект создан Застройщиком с отступлениями от условий Договора, качество Объекта не соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, другим обязательным требованиям, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник до подписания передаточного акта вправе потребовать от Застройщика а) составления акта о недостатках Объекта и б) безвозмездного устранения недостатков Объекта в установленный срок, а также вправе отказаться от подписания передаточного акта Объекта до устранения недостатков Объекта.

4.8. Требование, предусмотренное п. 4.7 Договора, должно быть а) подписано Участником лично, б) предъявлено Застройщику в письменном виде на бумажном носителе, в) содержать сведения о недостатках Объекта со ссылкой на условия Договора и/или обязательные требования, которым Объект не соответствует, г) содержать срок устранения недостатков Объекта в разумный срок, который не может быть менее 30 (тридцать) и более 45 (сорок пять) календарных дней со дня получения Застройщиком такого требования. При несоблюдении указанных условий требование о безвозмездном устранении недостатков считается необоснованным и не подлежит рассмотрению Застройщиком.

4.9. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта или неустранения выявленных недостатков в установленный Участником разумный срок Участник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с частью 2 статьи 9 ФЗ от 30.12.2004 N214-ФЗ.

4.10. По истечении одного месяца со дня истечения срока передачи Объекта, предусмотренного п. 4.2 Договора, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта при наличии следующих обстоятельств: а) уклонение Участника от принятия Объекта в предусмотренный п. 4.6 Договора срок или отказ Участника от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в п. 4.7 Договора); б) наличие у Застройщика сведений о получении Участником сообщения в соответствии с п. 4.5 Договора либо возврат заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу. При этом риск случайной гибели или повреждения Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта.

4.11. Под уклонением от принятия Объекта понимается ничем немотивированное неподписание Участником передаточного акта Объекта в срок, установленный Договором, либо мотивированное

обстоятельствами, не указанными в п. 4.7 Договора, в отсутствие требования, предусмотренного п. 4.8 Договора.

4.12. В случае нарушения срока передачи Объекта вследствие уклонения Участника от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

4.13. Застройщик предоставляет Участнику доступ к Объекту после его передачи по передаточному акту.

4.14. Обязанность по внесению платы за Объект и коммунальные услуги возникает у Участника с момента передачи Объекта Участнику по передаточному акту.

## 5. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА ОБЪЕКТ

5.1. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Участнику.

5.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется в соответствии с п. 5.1 ст. 7 ФЗ от 30.12.2004 N214-ФЗ.

5.3. Застройщик не несет ответственность за недостатки Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока вследствие нормального износа такого Объекта, нарушения требований технологических и (или) градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником или привлеченными им третьими лицами.

5.4. При выявлении в течение гарантийного срока недостатков Объекта Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного их устранения. Такое требование должно быть составлено в письменном виде на бумажном носителе, подписано Участником лично, содержать указание в чем заключаются недостатки Объекта со ссылкой на условия Договора и (или) обязательные требования, которым Объект не соответствует, а также разумный срок устранения недостатков, который не может быть менее 30 (тридцать) и более 45 (сорок пять) календарных дней со дня получения такого требования Застройщиком. При несоблюдении указанных условий требование об устранении недостатков считается необоснованным и не подлежит рассмотрению Застройщиком.

## 6. ИНЫЕ ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Застройщик обязан:

6.1.1. организовать государственную регистрацию Договора при условии исполнения Участником обязанностей, предусмотренных в п. 6.4.4 Договора;

6.1.2. в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом;

6.1.3. после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, передать Объект Участнику по передаточному акту в порядке и срок, установленные Договором, при условии надлежащего исполнения Участником принятых на себя обязательств по Договору;

6.1.4. использовать денежные средства, уплачиваемые Участником на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта, только для строительства (создания) Многоквартирного дома в целях, предусмотренных ст. 18 ФЗ от 30.12.2004 N214-ФЗ;

6.1.5. заключить договор управления Многоквартирным домом в случаях, порядке и срок, установленные Жилищным кодексом РФ;

6.1.6. исполнять иные обязанности Застройщика, предусмотренные ФЗ от 30.12.2004 N 214-ФЗ и иными правовыми актами.

6.2. Застройщик гарантирует, что на момент подписания Договора иные договоры о передаче Объекта третьими лицами им не подписаны и не заключены, а также не будут подписаны и заключены в течение срока действия Договора.

6.3. Застройщик вправе:

6.3.1. уточнять границы Земельного участка, указанного в п.п. а п. 1.4 Договора;

6.3.2. осуществлять раздел Земельного участка (п.п. а п. 1.4 Договора) с образованием нового земельного участка под Многоквартирным домом, с определением границ и размера такого земельного участка в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности;

6.3.3. сдавать часть Земельного участка (п.п. а п. 1.4 Договора) в аренду другому лицу и (или) предоставлять ему право ограниченного пользования этим имуществом (сервитут) для размещения и (или) эксплуатации распределительной трансформаторной подстанции, сведения о которой указаны в п. 2.1 Договора, необходимой для подключения Многоквартирного дома к сетям электроснабжения.

6.4. Участник обязан:



- 6.4.1. уплатить Застройщику Цену Договора в размере, порядке и сроки, установленные Договором;
- 6.4.2. принять Объект по передаточному акту в порядке и сроки, установленные Договором;
- 6.4.3. предоставить Застройщику в течение 5(пять) рабочих дней со дня совершения безналичного платежа в счет оплаты Цены Договора (части Цены Договора), копию платежного документа, подтверждающего перечисление денежных средств Застройщику;
- 6.4.4. передать Застройщику в течение 5(пять) рабочих дней со дня подписания Договора документы, необходимые для его государственной регистрации, в том числе платежный документ об оплате государственной пошлины за государственную регистрацию Договора, удостоверенную нотариусом доверенность на совершение Застройщиком или указанным им лицом всех действий, необходимых для государственной регистрации Договора, включая правомочие на подписание от имени Участника заявления о государственной регистрации Договора и представление прилагаемых к такому заявлению документов;
- 6.4.5. не выполнять до регистрации своего права собственности на Объект без письменного согласия Застройщика:  
переустройство и (или) перепланировку Объекта;  
работы, направленные на отступление от проектной документации на Многоквартирный дом (перепланировка, возведение внутренних перегородок, разводка инженерных коммуникаций и электрических сетей, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.);  
работы, которые затрагивают фасад Многоквартирного дома и его элементы;  
монтаж устройств и оборудования (кондиционеров, сплит-систем, спутниковых антенн, оборудование для приема и передачи сообщений и т.д.);  
монтаж (демонтаж) внутри или снаружи Многоквартирного дома рекламных объявлений, вывесок, досок для сообщений, плакатов, стоек и пр. ;  
ремонтные, отделочные и другие виды работ на Объекте.
- 6.4.6. нести за свой счет все расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, уступки прав требований и (или) перевода долга по Договору (в случае необходимости), в т.ч. расходы по нотариальному удостоверению указанных сделок (в случае необходимости), своего права собственности на Объект, а также расходы на оплату услуг БТИ (в случае повторных обмеров Объекта с письменного согласия Застройщика);
- 6.4.7. уведомить Застройщика об изменении сведений об Участнике, указанных в п. 10.1 Договора, в течение трех рабочих дней со дня изменения таких сведений. В случае не уведомления Застройщика об изменении сведений об Участнике любые действия Застройщика, полагавшегося на прежние сведения, считаются совершенными надлежащим образом;
- 6.4.8. исполнять иные обязанности участника долевого строительства, предусмотренные Договором, ФЗ от 30.12.2004 N214-ФЗ и иными правовыми актами.
- 6.5. Участник вправе передавать в залог свои права требования, вытекающие из Договора, не иначе как в порядке и на условиях, предусмотренных ФЗ от 30.12.2004 N214-ФЗ, Гражданским кодексом РФ и Федеральным законом от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

## 7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

7.1. В обеспечение исполнения обязательств по Договору Застройщик исполняет обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд, а также с момента государственной регистрации Договора у Участника считаются находящимися в залоге Земельный участок, принадлежащей Застройщику на праве собственности (п.п. а п. 1.4 Договора), и строящийся на этом участке Многоквартирный дом по строительному адресу: *г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бульвар Комарова 30/2, дом №2 – 2-й этап строительства.*

7.2. Залогом в порядке, установленном статьями 13-15 ФЗ от 31.12.2004 №214-ФЗ, обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика по Договору: возврат денежных средств, внесенных Участником, в случаях, предусмотренных ФЗ от 31.12.2004 №214-ФЗ и (или) Договором; уплата Участнику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств.

7.3. Участник дает согласие на уточнение границ исходного Земельного участка, указанного в п.п. а п. 1.4 Договора, а также на осуществление его раздела с образованием нового земельного участка под Многоквартирным домом. Дополнительного письменного согласия Участника на совершение Застройщиком действий, указанных в настоящем пункте Договора, не требуется.

7.4. В случае раздела Земельного участка, указанного в п.п. а п. 1.4 Договора, Участник согласен на замену залога исходного Земельного участка на новый земельный участок, образованный под Многоквартирным домом. Дополнительного письменного согласия Участника на замену предмета залога, не требуется.

При разделе исходного Земельного участка, указанного в п.п. а п. 1.4 Договора, новый земельный участок, образованный под Многоквартирным домом, считается находящимся в залоге у Участника и

обеспечивает исполнение обязательств Застройщика, которые предусмотрены п. 7.2 Договора (ст. 12.1 ФЗ от 30.12.2004 года № 214-ФЗ), в порядке, установленном статьями 13-15 ФЗ от 30.12.2004 года № 214-ФЗ.

С момента раздела исходного Земельного участка, указанного в п.п. а п. 1.4 Договора, прекращается залог такого Земельного участка, а образованные в результате раздела новые земельные участки, за исключением земельного участка, образованного под Многоквартирным домом, не считаются находящимися в залоге у Участника.

7.5. Участник дает согласие на передачу части Земельного участка (п.п. а п. 1.4 Договора) в аренду другому лицу и (или) на предоставление ему права ограниченного пользования этим имуществом (сервитут) для размещения и (или) эксплуатации распределительной трансформаторной подстанции, сведения о которой указаны в п. 2.1 Договора, необходимой для подключения Многоквартирного дома к сетям электроснабжения. Дополнительного письменного согласия Участника на совершение Застройщиком действий, указанных в настоящем пункте Договора, не требуется.

## 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные ФЗ от 31.12.2004 №214-ФЗ и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8.2. В случае просрочки Участником исполнения обязанности, предусмотренной п. 3.6 Договора, Участник обязан уплатить Застройщику пени в размере 0,5% от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. В случае нарушения обязанностей, предусмотренных в п. 6.4.5 Договора, Участник обязан возместить Застройщику стоимость восстановительных работ и уплатить Застройщику штраф в размере 50% (пятьдесят процентов) от стоимости восстановительных работ в течение одного месяца со дня получения соответствующего требования Застройщика. Согласие Участника на выполнение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

## 9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Уступка Участником прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора только после уплаты им Цены Договора полностью или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, с письменного согласия Застройщика. Уступка Участником прав требований по Договору допускается до момента передачи Объекта в порядке, предусмотренном Договором и законом.

9.2. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами по Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в суде в порядке, установленном законодательством РФ.

9.3. Стороны обязуются соблюдать претензионный досудебный порядок разрешения споров, возникающих между ними, в соответствии с которым Сторона, получившая претензию, обязана ее рассмотреть и отправить письменный ответ другой Стороне в течение 20 (двадцать) рабочих дней со дня получения претензии.

9.4. Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до передачи Объекта Участнику по передаточному акту, либо до иного момента окончания исполнения Сторонами обязательства, предусмотренного Договором или законом.

9.5. Любые сообщения, с которыми Договор связывает правовые последствия для Сторон, влекут такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения Стороне или ее уполномоченному на получение сообщения представителю способами, предусмотренными в п. 9.6 Договора.

9.6. Любые сообщения одной Стороны Договора другой, должны быть составлены в письменной форме на бумажном носителе, подписаны уполномоченным на это лицом и доставлены в оригинале другой Стороне нарочным либо направлены регистрируемым почтовым отправлением по почтовому адресу Стороны, указанному в п. 10.1 Договора. Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило Стороне, которой оно направлено, но по обстоятельствам, зависящим от нее, не было ей вручено или Сторона не ознакомилась с ним.

9.7. Если иное не предусмотрено законом, сообщения, указанные в п. 4.5 Договора, а также иные направляемые Участнику сообщения Застройщика об исполнении и/или неисполнении обязанностей по Договору, считаются полученными Участником по истечении 10(десять) календарных дней со дня их направления по почтовому адресу Участника.

9.8. Все приложения и дополнительные соглашения к Договору действительны, если они совершены в письменной форме на бумажном носителе и подписаны уполномоченными на это представителями Сторон.

9.9. Договор составлен в \_\_\_ (\_\_\_\_) **экземплярах**, имеющих одинаковую юридическую силу.

## 10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

10.1. Адреса и реквизиты Сторон:

**ЗАСТРОЙЩИК:**

Общество с ограниченной ответственностью  
«Универсальная Строительная Компания»  
ОГРН 1126194004452  
ИНН/КПП 6168059206/616801001  
Место нахождения: 344004, г. Ростов-на-Дону,  
Площадь Рабочая, д. 23, этаж 2, комната 5  
Адрес (почтовый адрес): 344004, г. Ростов-на-Дону,  
Площадь Рабочая, д. 23, этаж 2, комната 5  
р/с 40702810120150000235 в Ростовском Филиале  
АО ЮниКредит Банка, к/с 30101810760150000081,  
БИК 046015081

10.2. Подписи Сторон:

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/ А.В. Тимченко /  
М.П.

**УЧАСТНИК:**

\_\_\_\_\_  
год рождения \_\_\_\_\_  
паспорт гр. Российской Федерации \_\_\_\_\_

СНИЛС \_\_\_\_\_  
Адрес регистрации: \_\_\_\_\_  
Почтовый адрес: \_\_\_\_\_  
Тел.: \_\_\_\_\_  
Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_

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



Генеральный директор

\_\_\_\_\_ / А.В. Тимченко /  
М.П.

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