

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

г. Ростов-на-Дону

«__» _____ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Феникс-Инвест» в лице директора Вальдмана Леонида Ефимовича, действующего на основании Устава, (далее по тексту – «**Застройщик**»), с одной стороны, и _____ (далее по тексту - «**Участник долевого строительства**»), с другой стороны, по обоюдному добровольному согласию заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Застройщик обязуется в установленный настоящим Договором срок своими и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **Многоквартирный жилой дом ЖК «Встреча», по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Крупской, 1, III этап строительства** (далее по тексту – «**Объект недвижимости**») по адресу: **Ростовская область, г. Батайск, ул. Крупской, 1** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома передать указанный в п. 4.1. настоящего Договора **объект долевого строительства** в собственность Участника долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется в предусмотренные в настоящем Договоре сроки, размере и порядке уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять **объект долевого строительства** в Объекте недвижимости, завершеном строительстве.

1.2. Объект недвижимости представляет собой: многоквартирный многоэтажный жилой дом с объектами общественного назначения и подземной парковкой, количество этажей: минимальное – 2, максимальное - 19, общая площадь: 24 202,9 кв.м., материал наружных стен и каркаса объекта: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных материалов, материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные, класс энергоэффективности – D (Нормальный), сейсмостойкости – 6.

1.3. Земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта недвижимости, принадлежит Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка с расположенными на нем объектами недвижимости, приобретаемых с использованием кредитных средств банка № 02120191-КП от 24.12.2012г. и Договора купли-продажи недвижимого и движимого имущества от 24.12.2012г. (далее по тексту – «Земельный участок»). Земельный участок обременен залогом в пользу ПАО КБ «Центр-инвест» (далее по тексту - «банк»).

1.4. Застройщик осуществляет строительство Объекта недвижимости на основании Разрешения на строительство № 61-302-233-2018, выданного Управлением по архитектуре и градостроительству города Батайска 03 мая 2018 года. Проектная декларация размещена Застройщиком на сайте www.phoenixinvest.ru в сети Интернет. Застройщиком могут вноситься изменения в проектную декларацию в соответствии с действующим законодательством РФ.

2. СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТА.

2.1. Обязанность по строительству Объекта недвижимости считается выполненной Застройщиком надлежаще при вводе в эксплуатацию Объекта недвижимости, завершеном строительстве, включая, соответственно, и объект долевого строительства, не менее чем в состоянии строительной готовности в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору.

2.2. До момента передачи Застройщиком Участнику долевого строительства объекта долевого строительства по акту приема-передачи Участник долевого строительства не вправе без письменного согласия Застройщика производить какие-либо работы (своими силами и (или) силами третьих лиц) на Объекте недвижимости, включая объект долевого строительства.

2.3. Застройщик при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства обязанностей, предусмотренных разделами 3 и 4 настоящего Договора (встречное исполнение),

обязуется подготовить Объект недвижимости, завершённый строительством, к вводу в эксплуатацию не позднее, чем в **IV квартале 2020 г.**

Указанный срок может быть продлен Застройщиком при условии надлежащего уведомления Участника долевого строительства. Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в установленном законом порядке.

2.4. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство, предусмотренное п. 2.3 настоящего договора.

2.5. Стороны пришли к взаимному соглашению о том, что в случае если объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований технических или градостроительных регламентов, проектной документации, приведшими к существенному ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, установленная настоящим договором цена снижению не подлежит, а Участнику долевого строительства безальтернативно предоставляется право потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок путем заявления соответствующего требования в порядке, установленном п.п. 2.6-2.7 настоящего договора.

2.6. Указанное в п. 2.5 требование должно быть подписано Участником долевого строительства, содержать обоснованные ссылки на соответствующие нормы, предусмотренные п. 2.5 настоящего договора. Срок для устранения недостатков согласовывается сторонами, но не может быть менее 60 рабочих дней с даты получения требования Застройщиком. При несоблюдении вышеуказанных условий требование не считается предъявленным Участником долевого строительства.

2.7. В случае необоснованного невыполнения Застройщиком требования, указанного в п. 2.5, 2.6 Договора, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика возмещения своих расходов на устранение недостатков в порядке, установленном настоящим договором.

При этом стоимость работ и материалов, необходимых для устранения недостатков, предварительно согласовывается Сторонами. Для этого Участник долевого строительства направляет Застройщику письмо, в котором содержатся сведения о стоимости указанных работ и материалов. Застройщик в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения от Участника долевого строительства указанного письма направляет Участнику долевого строительства свои предложения о стоимости, объеме работ и материалов, необходимых для устранения недостатков объекта долевого строительства.

При отсутствии ответа от Застройщика в указанный срок стоимость работ и материалов, необходимых для устранения недостатков объекта долевого строительства, считается сторонами согласованной.

При несогласии Застройщика с ценовой частью предложения Участника долевого строительства полностью или частично Застройщик письменно сообщает ему о готовности самостоятельно выполнить соответствующие работы или предоставить материалы. При отклонении Участником долевого строительства такого предложения либо необеспечении Застройщику возможности доступа для проведения соответствующих работ или передачи материалов с Застройщика снимается ответственность за такие работы или материалы, а равно и ответственность за устранение недостатков (дефектов) объекта долевого строительства.

Возмещение согласованных сторонами расходов Участника долевого строительства на устранение недостатков объекта долевого строительства производится Застройщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения им требования Участника долевого строительства о возмещении расходов с приложением документов, подтверждающих факт несения таких расходов, если иное не согласовано сторонами.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА.

3.1. Для приобретения права требовать от Застройщика передачи **объекта долевого строительства**, завершённого строительством, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику денежную сумму в размере _____ **руб.** (_____) (далее по тексту – «Цена договора») перечислением денежных средств на расчетный счет Застройщика или

иным согласованным сторонами способом в течение 5 (пяти) рабочих дней после регистрации данного договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области, но не позднее ____ г.

3.2. Цена договора, указанная в п. 3.1. настоящего Договора, рассчитывается исходя из величины фактической общей площади объекта долевого строительства в Объекте недвижимости – ____ (____) кв. м. (п.п. 4.1.-4.4. настоящего Договора) с учетом площадей холодных помещений (лоджий с коэффициентом 0,5; балконов с коэффициентом 0,3) (общая приведенная площадь) и стоимости одного метра квадратного исходя из фактической общей площади объекта долевого строительства, выраженной суммой ____ руб. (____).

Указанная в данном пункте стоимость одного квадратного метра общей площади объекта долевого строительства изменению не подлежит.

3.3. Площадь завершеного строительством объекта долевого строительства определяется согласно установленной методике расчета площадей объектов жилищных прав организацией, уполномоченной на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства.

Площадь завершеного строительством объекта долевого строительства при государственной регистрации определяется в документе, удостоверяющем государственную регистрацию права собственности, с учетом требований ст. 15 ЖК РФ – путем исключения площадей холодных помещений.

Приведенная методика исчисления площади завершеного строительством объекта долевого строительства известна Участнику долевого строительства и не является основанием для перерасчета или изменения цены договора, исчисленной в соответствии с п.п. 3.1, 3.2 настоящего договора.

4. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ.

4.1. Объект долевого строительства в Объекте недвижимости представляет собой **жилое помещение - квартиру №__** общей (проектной) площадью ____ (____) кв. м., общей (проектной) площадью без холодных помещений (лоджии/балкона) ____ (____) кв.м., состоящую из ____ (____) комнат(-ы) площадью ____ (____) кв. м. (жилая (проектная) площадь), ____ (____) помещений вспомогательного использования площадью ____ (____) кв.м. и ____ (____) лоджий / балкона площадью ____ (____) кв.м. (с учетом понижающего коэффициента 0,5) на ____ (-) этаже в ____ (____) подъезде, ____ (____) секции Объекта недвижимости, завершеного строительством.

4.2. Месторасположение квартиры на плане этажа Объекта недвижимости определяется Приложением № 2 к настоящему Договору.

4.3. Стороны признают, что из-за технологических и конструктивных особенностей процесса строительства, в том числе возникшими в процессе производства работ при устройстве стен и перегородок от их осевых линий по проекту, фактические площади Объекта долевого строительства могут отличаться от проектных площадей, указанных в пункте 4.1. настоящего договора, и это не будет считаться нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные в п.п. 4.4., 4.5. настоящего Договора.

4.4. В случае увеличения общей площади жилого помещения, входящего в состав объекта долевого строительства более чем на 5 (пять) % по данным технической инвентаризации, осуществленной в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», по сравнению с данными проектной документации, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную исходя из разницы площадей (проектной и по данным технической инвентаризации) за вычетом 5 (пяти) %, в соответствии с Договором. Изменения общей площади общего имущества Многоквартирного дома для расчетов не принимаются.

4.5. В случае уменьшения общей площади жилого помещения, входящего в состав объекта долевого строительства более чем на 5 (пять) % по данным технической инвентаризации, осуществленной в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», по сравнению с данными проектной документации,

Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную исходя из разницы площадей (проектной и по данным технической инвентаризации) за вычетом 5 (пяти) %, в соответствии с Договором. Изменения общей площади общего имущества Объекта недвижимости для расчетов не принимаются.

4.6. Расчеты, предусмотренные п.п. 4.4., 4.5 Договора, осуществляются в течение 20 (двадцати) банковских дней со дня получения соответствующего заявления и подписания дополнительного соглашения об изменении Цены Договора. Расчеты производятся исходя из стоимости одного квадратного метра на день заключения Договора.

5. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ И ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА И ПРАВА.

5.1. При надлежащем выполнении Участником долевого строительства п.3.1. и п.4.4. настоящего Договора Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства причитающийся ему Объект долевого строительства в Объекте недвижимости по акту приема-передачи в течение 3 (трех) месяцев со дня ввода Объекта недвижимости, завершеного строительством, в эксплуатацию.

5.2. В случае неисполнения Участником долевого строительства п.3.1., 4.4. настоящего договора Застройщик вправе не передавать (произвести удержание) Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до полного исполнения последним денежных обязательств по настоящему договору.

5.3. Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости и о готовности объекта долевого строительства к передаче (далее по тексту – «сообщение») не менее чем за месяц до наступления установленного в п. 5.1 настоящего договора срока передачи объекта с предупреждением Участника о необходимости принятия объекта.

5.4. Участник долевого строительства обязан в течение 7 рабочих дней со дня получения уведомления приступить к его принятию.

5.5. В случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства его несоответствия условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства при обнаружении этих недостатков обязан письменно уведомить Застройщика об отказе в приемке Объекта долевого строительства с перечислением всех недостатков, которые делают Объект долевого строительства непригодным для использования не позднее семи дней с момента осмотра Объекта долевого строительства, Стороны составляют Акт о несоответствии. После устранения, перечисленных в Акте о несоответствии замечаний Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления.

5.6. В случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства незначительных недостатков строительства (за исключением недостатков, указанных в п.5.5. настоящего договора) Участник долевого строительства принимает Объект долевого строительства по Акту приема-передачи, при этом Стороны составляют дополнительно Акт устранения недостатков.

5.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в установленный срок, а также при условии несоставления им Акта о несоответствии Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт приема-передачи, с момента составления которого риск случайной гибели объекта долевого строительства, а также все расходы, связанные с таким объектом, признаются перешедшим к Участнику долевого строительства.

Под уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства понимается неподписание в предусмотренный настоящим Договором срок по любым причинам (в том числе причинам, установленным законодательством, в частности отказ от получения сообщения либо возврат сообщения в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в настоящем договоре почтовому адресу, истечением срока хранения почтовой корреспонденции) акта приема-передачи Объекта долевого строительства или Акта о несоответствии, предусмотренного п.5.5. настоящего договора.

5.8. Застройщик не считается нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства в любом

из следующих случаев:

- если до истечения срока, указанного в п. 5.1. настоящего Договора, был подписан Акт приема-передачи Объекта долевого строительства;
- если в сообщении о готовности Объекта долевого строительства к приёмке и необходимости принять Объект долевого строительства, полученном Участником долевого строительства до истечения срока, указанного в пункте 5.1. настоящего договора, был указан срок приемки, не выходящий за пределы срока, указанного в пункте 5.1 настоящего Договора, но Участник долевого строительства в указанные сроки не явился для приёмки Объекта долевого строительства либо уклоняется от принятия объекта долевого строительства;
- если Участник долевого строительства до наступления срока передачи Объекта долевого строительства не исполнил обязательств, предусмотренных п.3.1., п.4.4. настоящего договора, и не имеет право на получение Объекта долевого строительства.

5.9. Настоящий договор подлежит государственной регистрации Участником долевого строительства в пятидневный срок с момента его подписания.

При возложении функций по государственной регистрации настоящего договора на Застройщика Участник долевого строительства обязуется в течение пяти дней с момента подписания настоящего договора оплатить расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, выдать Застройщику нотариальную доверенность на осуществление государственной регистрации договора, нотариальное согласие супруга(-и) на заключение настоящего договора, свидетельство о браке, свидетельство о расторжении брака, иные документы, подтверждающие отсутствие брачных отношений и иные документы, необходимые для государственной регистрации настоящего договора.

Если в течение пяти дней с момента подписания настоящего договора, Участником долевого строительства не будут выполнены действия по государственной регистрации настоящего договора, Застройщик по истечении десяти рабочих дней с момента подписания Сторонами настоящего договора вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора (его государственной регистрации). Настоящий договор считается расторгнутым с момента направления Участнику долевого строительства уведомления об отказе исполнения настоящего договора.

5.10. Участник долевого строительства обязуется не позднее чем в пятнадцатидневный срок со дня приемки от Застройщика объекта долевого строительства подать в уполномоченный государственный орган все необходимые документы для осуществления государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства. Государственная регистрация права Участника долевого строительства на объект долевого строительства осуществляется вне рамок настоящего Договора силами и средствами Участника долевого строительства.

5.11. С даты подписания Участником долевого строительства акта приема-передачи, а в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим договором, с даты составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи, бремя содержания и все иные обязанности относительно объекта долевого строительства в Объекте недвижимости и риск его случайной гибели возлагаются на Участника долевого строительства.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

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

Несвоевременное внесение денежных средств Участником долевого строительства согласно условиям договора является основанием для расторжения договора в одностороннем порядке по инициативе Застройщика.

6.2. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

Если Участником долевого строительства является гражданин, неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

6.3. Сторона, виновная в неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств,

предусмотренных настоящим договором, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.4. Все споры, связанные с исполнением Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

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 двадцати рабочих дней с даты получения претензии. При недостижении соглашения споры между Сторонами передаются на разрешение в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации по месту нахождения Застройщика.

При разрешении споров между Сторонами, в том числе и в судебном порядке, Стороны применяют законодательство Российской Федерации.

7. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.

7.1. Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему договору допускается после оплаты цены в полном объеме либо с переводом долга в порядке, установленном ГК РФ.

7.2. Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора и возможна при наличии письменного согласия Застройщика.

7.3. Застройщик имеет преимущественное право приобретения прав требования на условиях отчуждения. Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика о своем намерении произвести отчуждение прав, принадлежащих ему на основании настоящего Договора, с указанием условий их отчуждения до момента подписания сторонами Договора Уступки права требования. А также по желанию Застройщика предоставить ему право реализовать вышеуказанное преимущественное право.

7.4. Перемена лиц по настоящему обязательству не влечет изменения его условий, если иное не предусмотрено законом или соглашением сторон.

7.5. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет со дня ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости при условии, что Участник долевого строительства не будет в течение данного срока самовольно производить перепланировку помещений, изменение внутренних схем тепло-водо-электроснабжения, систем пожаротушения, воздухоотводов и вентиляции. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических и градостроительных норм, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта (в том числе переустройств, перепланировок), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, повреждения Объекта недвижимости и (или) Объекта долевого строительства со стороны Участника долевого строительства или третьих лиц, ненадлежащего содержания (эксплуатации) Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, общих помещений и имущества.

7.6. Обязательства Застройщика по возврату денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. и (или) настоящим договором, а также по уплате Участником долевого строительства 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 Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с настоящим договором и (или) федеральными законами денежных средств в соответствии с настоящим Договором обеспечиваются залогом в порядке, установленном статьями 13-15 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г.

После заключения Застройщиком настоящего договора с Участником долевого строительства земельный участок, указанный в п. 1.3., и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Объект недвижимости в порядке последующего залога может передаваться банку (последующему залогодержателю) в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком Застройщику на строительство Объекта недвижимости, в состав которых входит Объект долевого строительства. Согласие на такой залог Участник долевого строительства выражает подписанием настоящего Договора.

7.7. Застройщик имеет право изменить проектную документацию строящегося Объекта недвижимости, а также произвести изменения в Объекте недвижимости, в том числе его этажность, без их согласования с Участниками долевого строительства, 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 недвижимости и нарушениями требований к качеству Объекта недвижимости и Объекта долевого участия. Обо всех изменениях, внесенных в проектную документацию Застройщик информирует Участника долевого строительства путем внесения изменений в проектную декларацию.

7.8. Участник долевого строительства не имеет права обременять каким-либо образом в период действия настоящего Договора полученные по настоящему Договору имущественные права иначе как в порядке и на условиях, прямо предусмотренных законом об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, а также законодательством об ипотеке.

7.9. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику и предоставляет ему право:

1) на изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка площадью 8 655 кв.м., кадастровый № 61:46:0011401:2985, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул.Крупской,1 (далее по тексту - «Земельный участок»), принадлежащего Застройщику на праве собственности, о чем 10.10.2017г. в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации №61:46:0011401:2985-61/001/2017-1, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, выданной 10.10.2017 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области, когда такое изменение связано с разделом Земельного участка, объединением Земельного участка, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава Земельного участка, государственную регистрацию права собственности на вновь образованные земельные участки из состава Земельного участка и совершение Застройщиком и/или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом, объединением Земельного участка в вышеуказанных целях;

2) на снятие с кадастрового учета Земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков;

3) на образование новых земельных участков в границах Земельного участка с постановкой на кадастровый учет и государственной регистрацией права собственности;

4) на прекращение залога, возникающего в силу закона, на Земельный участок и вновь образованные земельные участки при разделении, объединении Земельного участка, за исключением земельного участка, образованного под строительство жилого дома, в котором находится объект долевого строительства, в результате раздела, объединения Земельного участка;

5) на замену предмета залога по настоящему договору между Участником долевого строительства и Застройщиком, на земельный участок, образованный под строительство жилого дома, в котором находится объект долевого строительства, в результате раздела Земельного участка;

6) на погашение в Едином государственном реестре недвижимости записей «об ограничении права и обременения объекта недвижимости» и записей «договоры участия в долевом строительстве» по Земельному участку после передачи Объекта долевого строительства.

7.10. После заключения настоящего договора все предыдущие письменные и устные соглашения, переписка, договоры между сторонами, относящиеся к настоящему Договору, утрачивают юридическую силу.

7.11. Участник долевого строительства обязуется в трехдневный срок в письменной форме уведомить Застройщика о любых изменениях своих паспортных данных (изменение фамилии, семейного

положения, места жительства, утере, замене и порче паспорта и т. д.), произошедших в период действия настоящего Договора. В противном случае Застройщик не несет ответственности за неполучение Участником долевого строительства уведомлений, предусмотренных настоящим договором. Действия, совершенные по устаревшим данным, до уведомления Застройщика об их изменении считаются исполненными Застройщиком надлежащим образом.

7.12. Застройщик при условии строгого соблюдения нормативных требований в области защиты персональных данных имеет право осуществлять все действия (операции) с персональными данными Участника долевого строительства, полученными при заключении и исполнении настоящего договора, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу в случаях, предусмотренных действующим законодательством, блокирование, уничтожение. Застройщик вправе обрабатывать персональные данные Участника долевого строительства посредством включения его в списки и внесения в электронные базы данных Застройщика. Персональные данные Участника долевого строительства предоставляются в целях исполнения настоящего договора, а также в целях информирования о других продуктах и услугах Застройщика. Согласие предоставляется с момента подписания Участником долевого строительства настоящего договора на весь срок его действия.

7.13. Неотъемлемой частью настоящего Договора, имеющей с ним одинаковую юридическую силу, являются Приложение № 1, Приложение № 2.

7.14. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр для регистрации договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области, один - для Застройщика, один - для Участника долевого строительства.

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

«Застройщик»: ООО «Феникс-Инвест»

ИНН 6168912618, ОГРН 1046168005729, КПП 616401001, дата регистрации: 09.06.2004г., наименование органа регистрации: Инспекция МНС России по Советскому району г. Ростова-на-Дону, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, ул.Варфоломеева, д.150, р/сч 40702810500200001429 в ПАО КБ «Центр-инвест» Отделение Ростов-на-Дону, к/с 30101810100000000762, БИК 046015762, в лице директора Вальдмана Леонида Ефимовича, действующего на основании Устава

_____/ Вальдман Л.Е./

«Участник долевого строительства»:

Дата рождения: ____ г., место рождения: _____, пол - _____,
гражданство: Россия, паспорт гражданина РФ: серия 00 00 №000000, выдан ____ г.
_____, код подразделения: ____ - ____, зарегистрирован по адресу: _____, Ростовская область,
_____, ул. _____, д. ____, кв. ____, ИНН _____, тел. _____

_____/ _____ /

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

к Договору о долевом участии в строительстве № ____
от «__» _____ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Феникс-Инвест», в лице директора Вальдмана Леонида Ефимовича, действующего на основании Устава, (далее по тексту – «Застройщик»), с одной стороны, _____ и _____ (далее по тексту - «Участник долевого строительства»), с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», определили объем строительно-монтажных работ:

1. Виды строительно-монтажных работ, выполняемых Застройщиком:
 - 1.1. Заполнение оконных проемов окнами из металлопластикового профиля согласно проектной документации.
 - 1.2. Разводка отопления и установка отопительных радиаторов согласно проектной документации.
 - 1.3. Установка металлической входной двери.
 - 1.4. Монтаж стояков инженерно-технических коммуникаций и сетей (водоснабжения и канализации) без внутриквартирной разводки, сан.фаянса и полотенцесушителей.
 - 1.5. Электрическая разводка выполняется согласно проектной схеме до установленного внутриквартирного электрического щита, укомплектованного устройствами автоматического отключения, с установкой розетки для подключения электрической плиты.
 - 1.6. Стяжка пола в квартире.
2. Все остальные работы по обустройству квартиры выполняются силами и средствами **Участника долевого строительства**.
3. Застройщик устанавливает индивидуальные приборы учета воды, электрической и тепловой энергии.
4. С местоположением квартиры на плане этажа Объекта **Участник долевого строительства** ознакомлен и согласен.

«Застройщик»: ООО «Феникс-Инвест».

_____/Вальдман Л.Е./

«Участник долевого строительства»:

_____/_____./

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

к Договору о долевом участии в строительстве № ____
от «__» _____ 2018 г.

«Застройщик»: ООО «Феникс-Инвест»:

_____/Вальдман Л.Е./

«Участник»: _____

_____/_____./