

1 **ДОГОВОР № Б1-__**
1 УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГOKBAPТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА
2

г. Иваново

«__»__ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания ЭТАЖИ», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Сокова Михаила Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ __, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, именуемые совместно «Стороны»,

заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Участнику долевого строительства до подписания настоящего договора передавался проект настоящего договора для ознакомления и проведения консультаций со специалистами.

Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства подтверждает, что ему в полном объеме разъяснены и понятны условия, на которых заключается настоящий договор.

1.2. Основанием для заключения настоящего договора являются:

1.2.1. Договор аренды земельного участка № С-3/04-1787 от 01.06.2015 г., заключенный между Заказчиком-Застройщиком и Администрацией города Иванова на основании Протокола о результатах аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка №24 (Лот №1) от 20.05.2015 г., Проект многоквартирного жилого дома, строящегося по строительному адресу: г. Иваново, проезд Бакинский, у дома 61 на земельном участке общей площадью 2 836 м² с кадастровым номером 37:24:040701:1386, разработанный ООО «КУБ».

1.2.2. Разрешение на строительство № 37-RU37302000-0033-2016, выданное 25.02.2016 г. Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Иванова.

1.2.3. Проектная декларация на Объект недвижимости размещена в сети Интернет на сайте www.sk-etagi.ru.

1.3. До подписания настоящего договора Участник долевого строительства ознакомлен:

- с проектной декларацией;
- с проектной документацией на Объект недвижимости;
- с учредительными документами Застройщика;
- с свидетельством о государственной регистрации Застройщика;
- с свидетельством о постановке на учет в налоговом органе Застройщика;

2. Термины и определения

Застройщик — юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства для строительства на этом земельном участке Объекта недвижимости на основании полученного разрешения на строительство.

Участник долевого строительства — физическое или юридическое лицо, принимающее наряду с другими участниками долевого строительства долевое участие в строительстве Объекта недвижимости, посредством заключения настоящего договора, для последующего получения в собственность Объекта долевого строительства, определенного настоящим договором.

Объект недвижимости – Многоквартирный семнадцатизэтажный жилой дом по проекту ООО «КУБ», строящийся по строительному адресу: г. Иваново, проезд Бакинский, у дома 61 на земельном участке общей площадью 2 836 м² с кадастровым номером 37:24:040701:1386.

Объект долевого строительства (квартира) - жилое помещение, входящее в состав Объекта недвижимости, а именно:

__-комнатная квартира (по проекту № __) общей площадью __ кв. м. (с учетом площади лоджии с понижающим коэффициентом 0,5) на __этаже, а также доля в праве общей долевой собственности на общее

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

имущество в Объекте недвижимости, которая не может быть отчуждена или передана **Участником долевого строительства** отдельно от права собственности на квартиру. Окончательные общая и жилая площади квартиры определяются по техническому и кадастровому паспорту жилого помещения после их составления; в техническом паспорте квартиры содержится указание на площадь квартиры с выделением площади лоджии, в кадастровом паспорте отражается площадь квартиры без учета площади лоджии. План Объекта долевого строительства согласован сторонами в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3. Предмет договора

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением третьих лиц, построить Объект недвижимости (многоквартирный жилой дом), и после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства в собственность Объект долевого строительства, определенный настоящим договором, а Участник долевого строительства обязуется произвести оплату в порядке и на условиях, согласованных в разделе 4 настоящего договора, и принять Объект долевого строительства в собственность.

3.2. Техническое состояние Объекта долевого строительства, которому он должен соответствовать, на момент передачи Участнику долевого строительства:

- планировка внутреннего пространства квартиры соответствует проекту,
- внешние стены квартиры оштукатурены,
- выполнена черновая стяжка полов,
- смонтированы канализационные стояки и стояки холодной воды с установкой счетчика,
- смонтированы стояки горячего водоснабжения с установкой счетчика,
- смонтирована система отопления с установкой конвекторов,
- выполнен ввод в квартиру слаботочной проводки,
- выполнен ввод в квартиру электрической проводки (без разводки по объекту),
- установлен счетчик электроэнергии,
- окна жилых помещений, кухни, лоджии остеклены стеклопакетами, профиль ПВХ.

3.3. Застройщик обязуется осуществить ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию в течение 4-ого квартала 2017 года.

3.4. Участник долевого строительства принимает на себя и осуществляет самостоятельно обязательства по государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства. Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы по государственной регистрации настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему, а также, по согласованию Сторон, возмещает расходы Застройщика по оплате услуг по изготовлению технического паспорта, технического плана и кадастрового паспорта на объект долевого строительства, оплату расходов по регистрации настоящего договора, дополнений и изменений к нему.

Возмещение, указанных, расходов, Застройщика производится Участником долевого строительства в течение 3 дней с момента выставления Застройщиком требования, о компенсации понесенных расходов.

3.5. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства свободен от прав третьих лиц, не заложен, не продан, под арестом (запретом) не состоит.

3.6. Все риски в период строительства Объекта недвижимости, в том числе риск случайной гибели или повреждения Объекта недвижимости и/или Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи, несет Застройщик, за исключением случаев, установленных в настоящем Договоре.

3.7. Участник долевого строительства не вправе до передачи ему Объекта долевого строительства по акту приема-передачи без письменного согласования Застройщика производить относительно Объекта долевого строительства какие-либо работы, в том числе отделочные, общестроительные, электромонтажные и т.д.

4. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

4.1. Цена Договора состоит из суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

4.1.1. Сумма денежных средств на возмещение затрат Застройщика на строительство Объекта долевого строительства с учетом площади лоджии/балкона на момент его заключения составляет ____ (____) руб. 00 копеек.

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

4.1.2. Сумма денежных средств на оплату услуг Застройщика на строительство Объекта долевого строительства составляет 10 000 (десять тысяч) рублей.

4.1.3. С учетом размера общей площади Объекта долевого строительства с учетом площади лоджии/балкона и оплаты услуг Застройщика, размер денежных средств, подлежащих оплате Участником долевого строительства, по настоящему Договору составляет сумму в размере ____ (____) руб. 00 копеек.

4.2. Оплата по настоящему договору может быть произведена Участником долевого строительства наличными денежными средствами в кассу Застройщика, либо в безналичной форме путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре. По согласованию с Застройщиком, оплата может быть проведена иным способом, не запрещенным законодательством РФ.

4.3. Оплата суммы, указанной в п.4.1.3. настоящего договора производится Участником долевого строительства единовременно не позднее 3-х календарных дней с момента заключения настоящего Договора за исключением случая, если стороны договорятся об оплате цены договора в рассрочку и согласуют график платежей, который будет являться неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 2).

В случае согласования графика платежей Участник долевого строительства обязан производить оплату периодических платежей в объеме и сроки, согласованные в графике платежей с начислением на неуплаченную сумму процентов из расчета 18% (восемнадцать процентов) годовых. Указанная сумма процентов не является неустойкой (либо иной мерой ответственности).

При осуществлении периодических платежей Участник долевого строительства в первую очередь уплачивает проценты, а во вторую очередь - часть стоимости долевого участия в строительстве подлежащую оплате в соответствующую дату платежа. Уплаченные Участниками долевого строительства проценты не входят в стоимость долевого участия в строительстве, а являются условием предоставления рассрочки платежа по настоящему договору.

4.4. Участник долевого строительства начинает осуществлять платежи по настоящему Договору после регистрации Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Стороны признают условие о сроках оплаты по договору существенным условием настоящего Договора.

Оплата считается произведенной Участником долевого строительства в день поступления денежных средств в кассу или на расчетный счет Застройщика.

4.5. Стороны, подписывая настоящий договор, признают, что кроме суммы, указанной в п. 4.1.2. настоящего Договора, в размер вознаграждения Застройщика, входит также сумма, которая составит разницу между суммой денежных средств, внесенных Участниками долевого строительства согласно п. 4.1.1. настоящего Договора, и стоимостью всех материалов, работ и услуг, необходимых для строительства (создания) Квартиры. Указанная разница при ее наличии, составит вознаграждение Застройщика по строительству (созданию) Квартиры, и будет являться составной частью размера оплаты услуг Застройщика. Факт оказания вышеуказанных услуг подтверждается подписанием Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.6. Стороны устанавливают, что сумма возмещения затрат на строительство Объекта недвижимости, указанная в п. 4.1.1. настоящего договора, включает пропорционально проектной площади Квартиры затраты Застройщика, связанные с организацией и выполнением в полном объеме предпроектных, проектных, строительно-монтажных и других, связанных со строительством и сдачей в эксплуатацию Объекта недвижимости работ, в том числе: непосредственно строительно-монтажные работы по созданию Многоквартирного дома, услуги по охране объекта строительства, услуги по техническому надзору за строительством (функции технического заказчика) и авторскому надзору, разработка проектной документации, необходимые экспертизы и анализы, топографические съемки, геодезические работы, инженерно-геологические изыскания, исследования, необходимые согласования и заключения, а также услуги по контролю качеству со специализированными организациями; землеустроительные работы; мероприятия по обеспечению пожарной безопасности; инженерно-технические мероприятия гражданской обороны и пр.; арендная плата, в т.ч. по земельному участку; затраты по выполнению инвестиционных условий перед муниципальными органами; строительство сопутствующих объектов; строительство внешних инженерных сетей, коммуникаций, и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства; работ и услуг по присоединению и подключению Многоквартирного дома к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу Многоквартирного дома в эксплуатацию, осуществления

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

информационно-рекламных мероприятий и иных мероприятий, неотъемлемо связанных с реализацией проекта по строительству Объекта недвижимости, в т.ч. услуги по привлечению третьих лиц в долевое строительство, благоустройство прилегающей территории, в результате которых Объект недвижимости будет принят в эксплуатацию, а также затраты на осуществление действий, предусмотренных Договором аренды земельного участка и иные затраты Застройщика, связанные со строительством Объекта недвижимости.

4.7. При изменении площади Объекта долевого строительства, с сохранением всех его технических характеристик, перерасчет цены договора Застройщиком не производится. Изменение площади объекта долевого строительства признается Сторонами не существенным изменением характеристики объекта долевого строительства.

4.8. В случае если Участник долевого строительства до передачи ему Объекта долевого строительства с письменного разрешения Застройщика произвел в отношении Объекта долевого строительства выполнение каких-либо работ, в том числе отделочных, общестроительных (в т.ч. строительство дополнительных перегородок), электромонтажных и т.д., то цена договора, согласованная сторонами в п.4.1. настоящего Договора не подлежит перерасчету, т.е. перерасчет денежных средств, внесенных Участником долевого строительства по Договору, на основании последующих замеров, выполненных по заказу Участника долевого строительства, не производится.

5. Передача квартиры Участнику долевого строительства

5.1. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства не позднее 8-х месяцев со дня получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома при условии полной оплаты Участником долевого строительства стоимости Объекта долевого строительства указанной в п.4.1.3., а в случае предоставления рассрочки при условии полной оплаты Участником долевого строительства стоимости Объекта долевого строительства указанной в п.4.1.3. и процентов, установленных в п.4.3. настоящего договора, при этом Стороны допускают право Застройщика на досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

В случае если на день получения Участником долевого строительства сообщения о досрочном завершении строительства многоквартирного жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участник долевого строительства не в полном объеме произвел платежи, установленные п.п. 4.1.3., 4.3. настоящего договора, Застройщик вправе без применения к нему мер ответственности (штрафы, пени, неустойки) передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в течение 7 рабочих дней с даты, когда Участник долевого строительства в полном объеме исполнит свои обязательства по платежам, установленным разделом 4 настоящего договора.

5.2. Застройщик не менее чем за месяц до наступления, установленного договором срока передачи Объекта долевого строительства, обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства многоквартирного жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

Сообщение направляется Заказчиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства в настоящем договоре почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Дополнительно Застройщик вправе уведомить (сообщить) Участника долевого строительства об отправке в его адрес вышеуказанного сообщения посредством SMS сообщения и/или по электронной почте Участника долевого строительства и/или по факсу, реквизиты которых указаны Участником долевого строительства в настоящем договоре. Указанное уведомление (сообщение) может быть отправлено Застройщиком Участнику долевого строительства лишь с номера телефона, адреса электронной почты, номера факса, указанных Застройщиком в настоящем договоре.

Участник долевого строительства, получивший уведомление (сообщение) о направлении в его адрес Застройщиком сообщения о завершении строительства многоквартирного жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан получить указанное сообщение в отделении почтовой связи.

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

В случае если Участник долевого строительства будет дополнительно уведомлен об отправке в его адрес сообщения о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче посредством SMS сообщения и/или по электронной почте Участника долевого строительства и/или по факсу, то Участник долевого строительства считается извещенным (уведомленным) о направлении в его адрес Застройщиком сообщения о завершении строительства многоквартирного жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче и последующее уклонение Участника долевого строительства от получения сообщения от органов почтовой связи будет расцениваться Застройщиком как злоупотребление правом со стороны Участника долевого строительства и соответственно считаться уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п.5.3. настоящего договора срок, что влечет для Участника долевого строительства последствия (ответственность) установленную в настоящем договоре.

5.3. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства многоквартирного жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения в письменном виде.

5.4. В случае если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора. Такое изменение осуществляется путем составления Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору в соответствии со ст. 452 ГК РФ.

Дополнительно Застройщик может уведомить Участника долевого строительства о направлении в его адрес указанного сообщения способами и в порядке, согласованными сторонами в п.5.2. настоящего Договора.

5.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п.5.3. настоящего договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, или при не получении (уклонении от получения) Участником долевого строительства заказной корреспонденции от Застройщика, Застройщик по истечении 45 дней с даты отправки в адрес Участника долевого строительства сообщения о завершении строительства многоквартирного жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом Объект долевого строительства признается переданным Участнику долевого строительства надлежащим образом и риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого участия строительства.

6. Обязанности сторон

6.1. Застройщик обязан:

6.1.1. Осуществить строительство Объекта недвижимости, и после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, в срок, установленный Договором, передать Участнику долевого строительства по акту приема-передачи квартиру при условии выполнения Участниками долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору, в полном объеме.

6.1.2. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, для строительства Объекта недвижимости в соответствии с проектной документацией.

6.1.3. Представить в орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним документы, необходимые для регистрации настоящего Договора, а впоследствии права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

6.2. Участник долевого строительства обязан:

6.2.1. Представить на момент подписания настоящего Договора, Застройщику подлинник и ксерокопию документа, удостоверяющего личность (в случае, если Участник долевого строительства не является гражданином РФ, он обязан предоставить Застройщику копию нотариального перевода паспорта).

В случае изменения номера телефона, почтовых, платежных и других реквизитов, не позднее 3 (трех) рабочих дней в письменном виде известить об этом Застройщика, путем направления на его юридический адрес соответствующего сообщения заказным письмом с уведомлением о вручении.

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

Участник долевого строительства, сообщивший Застройщику недостоверные сведения, указанные в разделе 12 настоящего договора, либо не сообщивший или несвоевременно сообщивший об изменениях в сведениях, указанных в разделе 12 настоящего договора, несет риск вызванных этим действием/бездействием последствий.

6.2.2. Произвести оплату по настоящему договору, в порядке и на условиях, установленных в разделе 4 настоящего Договора.

6.2.3. Принять квартиру по акту приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения от Застройщика уведомления о завершении строительства многоквартирного жилого дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче.

6.2.4. С даты подписания акта приема-передачи квартиры Участник долевого строительства в соответствии с п.6 ст.153 Жилищного кодекса РФ обязан пропорционально своей доле в Объекте недвижимости полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги и другие эксплуатационные услуги, в том числе, воды-, тепло-, электроснабжению, горячему водоснабжению, канализации, и т.п. услуги. Оплата указанных услуг осуществляется Участником долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего счета от Застройщика или иного уполномоченного лица, в т.ч. эксплуатирующей организации или товарищества собственников жилья.

6.2.5. Не производить перепланировку Квартиры до регистрации права собственности на нее. В случае нарушения установленного в настоящем пункте обязательства, Участник долевого строительства несет все убытки (в том числе штрафные санкции, неустойки, проч.), возникшие по этой причине у Застройщика в сроки и объеме, указанные в соответствующей претензии.

6.2.6. Участник долевого строительства обязан немедленно известить Застройщика о возникновении финансовых затруднений и других обстоятельствах, делающих невозможным выполнение им своих обязательств по настоящему договору.

В случае возникновения указанных обстоятельств, Участник долевого строительства обязан решить вопрос об уступке своих прав и передаче обязанностей (произвести перевод долга) по настоящему договору иному лицу, обладающему необходимыми материальными возможностями для исполнения обязательств по настоящему договору. При этом Застройщик вправе предлагать Участнику долевого строительства кандидатуры лиц, которым могут быть переданы права и обязанности по настоящему договору, а Участник долевого строительства обязан рассмотреть данные предложения. Уступка прав и перевод долга осуществляется Участником долевого строительства в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ и настоящим договором.

6.3. Обязанность по подготовке документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, лежит на Застройщике. Подать документы на регистрацию настоящего Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обязан Участник долевого строительства.

7. Ответственность сторон

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

7.2. К обстоятельствам непреодолимой силы, Стороны настоящего Договора отнесли такие явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами настоящего Договора своих обязательств, издание распоряжений или письменных директив компетентных органов, под юрисдикцией которых находится любая из Сторон, включая изменение нормативов строительства, изменение требований организаций, выполнение которых является обязательным условием для ввода Объекта в эксплуатацию и иные ограничения экономического и политического характера; забастовки, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки контроля Сторон. Срок ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию может быть изменен в связи с невыполнением обязательств, принятых на себя организациями, организующими

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

электро-, газо-, тепло- и водоснабжение и водоотведение Объекта, а также другими городскими службами, от которых зависит проведение комплекса работ по вводу Объекта в эксплуатацию. Наличие указанных обстоятельств подтверждается документами, выданными соответствующими уполномоченными организациями (кроме общепризнанных обстоятельств).

7.3. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по настоящему Договору, отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства.

7.4. В случае нарушения установленного разделом 4 настоящего договора срока внесения денежных средств или срока, установленного графиком платежей Участник долевого строительства уплачивает Застройщику пеню в размере 1/300 (одной трёхсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.5. В случае если в соответствии с условиями настоящего договора уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора.

7.6. В случае если в соответствии с условиями настоящего договора уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора.

7.7. Порядок одностороннего расторжения по инициативе Застройщика по основаниям, установленным в п.п. 7.5, 7.6. настоящего договора:

При наличии оснований, указанных в п.7.5, п.7.6. настоящего договора, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования.

Дополнительно Застройщик вправе уведомить Участника долевого строительства о направлении в его адрес предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора способами, согласованными сторонами в п.5.2. настоящего договора.

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

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

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, последний возвращает денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, зачисляет эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства, в т.ч. способами, установленными в п.5.2. настоящего договора.

7.8. В случае нарушения Застройщиком установленного срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает пени в размере (1/300) 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.

Указанная ответственность Застройщика наступает при условии, если Участник долевого строительства в полном объеме исполнил обязательство по оплате Застройщику суммы, указанной в п.4.1.3.

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

настоящего договора, а также суммы процентов, в случае если Участнику долевого строительства предоставлялась рассрочка по оплате.

8. Гарантии качества

8.1. Качество Объекта долевого строительства, передаваемого Участнику долевого строительства должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Стороны определили, что Разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным (техническим) нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

Застройщик вправе самостоятельно, по своему усмотрению, вносить в проектную документацию любые корректировки и изменения, касающиеся объекта недвижимости, но не затрагивающие объекта долевого строительства. Специального уведомления или получения согласия Участника долевого строительства, на осуществление названных действий Застройщику не требуется.

8.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, устанавливается равным пяти годам. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8.4. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Квартиры, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

9. Уступка прав требований по Договору

9.1. В случае неуплаты либо не полной уплаты Участником долевого строительства платежей, установленных разделом 4 настоящего договора, уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору иному лицу, допускается только после получения письменного согласия Застройщика с одновременным переводом долга на нового Участника долевого строительства. Изменение Участника долевого строительства становится юридически значимым для Застройщика после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации указанных сделок (изменений) несет Участник долевого строительства, и (или) новый Участник долевого строительства.

В случае уступки прав денежные средства, внесённые Участником долевого строительства до момента совершения уступки прав в счет оплаты по настоящему договору, засчитываются в счёт исполнения обязательств по оплате, новым Участником долевого строительства.

9.2. С момента государственной регистрации договора уступки права требований, новый Участник долевого строительства, обязан в течение 2 (двух) рабочих дней представить Застройщику подлинный экземпляр договора уступки с отметкой о регистрации и копию документа, удостоверяющего личность или его нотариально заверенный перевод.

9.3. Участник долевого строительства обязан включить в текст договора уступки прав требования обязательство нового Участника долевого строительства в течение 2-х рабочих дней с момента государственной регистрации договора уступки прав требований, сообщить в письменном виде Застройщику следующую информацию: номер мобильного телефона, адрес электронной почты, номер факса.

10. Срок действия, расторжение и изменение Договора

10.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации, и действует до момента полного исполнения сторонами всех своих обязательств по настоящему Договору.

10.2. Настоящий Договор может быть в любое время расторгнут по взаимному соглашению сторон.

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

10.3. При расторжении настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства (если это не вызвано неисполнением условий Договора Застройщиком), Участник долевого строительства утрачивают право на получение в собственность квартиры.

При этом Застройщик, возвращает Участнику долевого строительства денежные средства, перечисленные Участником долевого строительства в качестве Цены Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента расторжения Договора, с удержанием в свою пользу 10% (десяти) процентов Цены Договора, в качестве компенсации расходов, произведенных Застройщиком по исполнению настоящего Договора до момента его расторжения.

10.4. В предусмотренных законом случаях одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

11. Заключительные положения

11.1. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи квартиры.

11.2. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему договору считаются исполненными в день осуществления полной оплаты в порядке и на условиях, установленных разделом 4 настоящего договора, и подписания сторонами акта приема-передачи квартиры.

11.3. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Объекта недвижимости и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Объекте недвижимости и (или) изменения в Квартире, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

11.4. В случае внесения Участником долевого строительства платежей, в иной, нежели денежной, форме, при возвращении Участнику долевого строительства платежей по основаниям, указанным в настоящем договоре, стороны определяют стоимость внесённых платежей по ценам, действовавшим на момент их внесения.

11.5. Исполнение обязательств Застройщика обеспечивается по всем договорам, заключенным для строительства жилого дома, залогом земельного участка (права аренды на земельный участок), предоставленного для строительства, и объекта незавершенного строительством достраивающегося на этом земельном участке многоквартирного дома и обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору в соответствии со статьями 12-15 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

11.6. Споры сторон по настоящему Договору разрешаются путем переговоров. Претензионный порядок урегулирования споров является обязательным. Сторона, в адрес которой направлено претензионное письмо, обязана дать мотивированный ответ на него в течение 1 (одного) месяца с момента получения претензии. В случае не достижения согласия в ходе переговоров, Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

11.7. Надлежащим уведомлением по настоящему договору, считается уведомление (сообщение, извещение, и др.), направленное по адресу, указанному в настоящем договоре, независимо от того, кто получил корреспонденцию, сторона по договору, либо третье лицо, либо письмо вернулось в связи с истечением срока хранения, отказом адресата от получения корреспонденции либо по иным основаниям.

11.8. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства выражает свое согласие на обработку его персональных данных (включая автоматизированную обработку) в соответствии с положениями действующего законодательства, в том числе Федерального закона «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006 г.

11.9. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых: один экземпляр – для «Застройщика», один экземпляр – для «Участника долевого строительства», один экземпляр – для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области.

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

12. Реквизиты и подписи сторон:**«Застройщик»:****ООО «СК ЭТАЖИ»**

153035, Ивановская область, г. Иваново, ул. Лежневская, д.119, по. 1002, оф.20Б

ИНН 3702746691 КПП 370201001

р/с № 40702810038000001111 в Ивановском РФ АО «Россельхозбанк»

БИК 042406780 к/с № 30101810300000000780

тел. 92-92-22 e-mail: info@sk-etagi.ru

Директор ООО «СК ЭТАЖИ» _____ /Соков М.В./

«Участник долевого строительства»

Дата рождения: _____

Паспорт _____ выдан _____

Код подразделения _____

Адрес регистрации: _____

Тел: _____ / _____ /

Застройщик _____

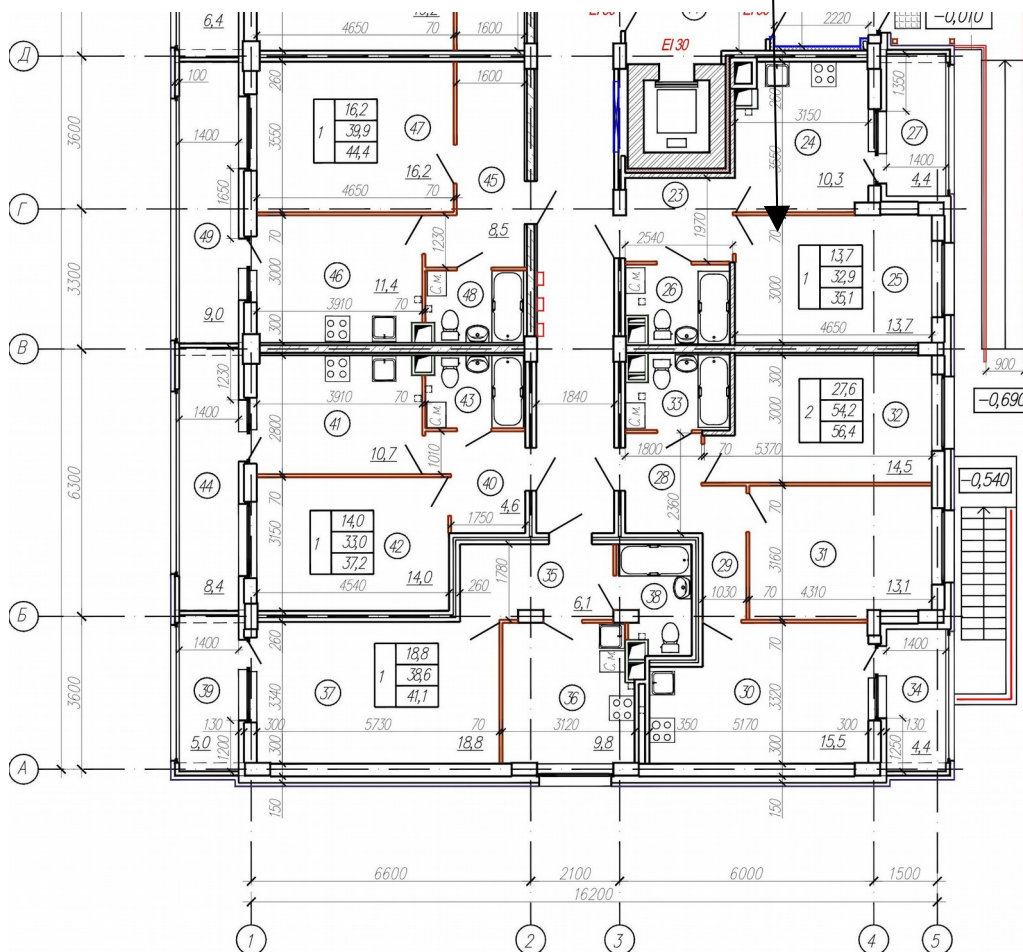
Участник долевого строительства _____

2 к ДОГОВОРУ № Б1-____
1 УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОВКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА

г. Иваново

«__» __ 201__ г.

«ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»
Кв. № _____, секция _____, этаж _____

**«Застройщик»:****ООО «СК ЭТАЖИ»**

153035, Ивановская область, г. Иваново, ул. Лежневская, д.119, по. 1002, оф.20Б

ИНН 3702746691 КПП 370201001

р/с № 40702810038000001111 в Ивановском РФ АО «Россельхозбанк»

БИК 042406780 к/с № 30101810300000000780

тел. 92-92-22 e-mail: info@sk-etagi.ru

Директор ООО «СК ЭТАЖИ» _____

/Соков М.В./

«Участник долевого строительства»

Дата рождения: _____

Паспорт _____ выдан _____

Код подразделения _____

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

Адрес регистрации: _____

Тел: _____

_____ / _____ /
_____ /Минович М.М./

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____