ДОГОВОР № Л-

 долевого участия в строительстве

г. Иваново «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 г.

ООО СК «Домо-Строй», именуемое в дальнейшем Застройщик далее **«Сторона-1»**, в лице директора **Савельевой Маргариты Николаевны, действующей на основании Устава,** с одной стороны, и **гражданин РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ именуемый в дальнейшем «Дольщик»,** **далее «Сторона-2»** с другой стороны, совместно именуемые **Стороны**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**Термины и определения, используемые в настоящем Договоре.**

**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.

 **Проектная декларация** – информация о Застройщике и информация, о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик, а также проектная декларация размещена на сайте www.skdom37.ru

**Дольщик** – 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.

***Жилой дом (объект недвижимости)*** – Комплекс многоквартирных жилых домов – Литер 1, Литер 2, Литер 3, Литер 4 составляет 21047,44 кв.м. и строится по адресу: ул. 2-я Полевая в г. Иваново на земельном участке общей площадью 4145 кв. м с кадастровым номером 37:24:010246:1388 по проекту № 002/2016, выполненному ООО «Регионпроект».

Материал наружных стен каркасно-монолитное ж/б (Литер 2);

Поэтажные перекрытия – монолитные ж/б,сборные ж/б.

Класс энергоэффективности дома «С»

Класс сейсмостойкости не установлен, так как Ивановская область не является сeйсмичным регионом.

Указанный в пункте адрес является строительным адресом строящегося жилого дома. После приемки и ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

***Объект долевого строительства (ОДС)***:

…-комнатная квартира (по проекту № \_\_\_\_), расположенная на \_\_-м этаже ( Литер ), общей площадью (по проекту) \_\_\_\_\_ кв. м, из них:

- комната 1 площадью \_\_\_\_\_ кв. метров;

- комната 2 площадью \_\_\_\_\_ кв. метров;

- кухня площадью \_\_\_\_ кв. метров;

- санузел площадью ---- кв. метров;

- прихожая площадью \_\_\_\_ кв. метров;

балкон (лоджия) площадью \_\_\_\_ кв. метров, без учета коэфициента 0,5.

Объект долевого строительства отмечен на Плане, являющемся Приложением № 1. Окончательная площадь Объекта долевого строительства определяется после обмеров, проводимых специалистами Филиала ФГУП «Ростехинвентаризация» по Ивановской области на основании составленного ими технического паспорта дома. Площадь объекта долевого строительства настоящего договора может быть изменена согласно данных Технической инвентаризации и заключения кадастрового инженера после завершения строительства. При этом обязанность доплаты или возврата денежных средств возникает у соответствующей Стороны Договора только при условии, если фактический размер квартиры отклоняется от проектного размера более, чем на 1 квадратный метр.

Не соответствие предварительных (проектных) технических характеристик Объекта долевого строительства, указанных в настоящем Договоре, фактическим значениям, по окончанию строительства, не может быть расценено как неисполнение (или ненадлежащее исполнение) Договора.

**Описание технического состояния Объекта долевого строительства, которому объект должен соответствовать:**

– планировка внутреннего пространства Объекта долевого строительства в соответствии с проектом;

– выполнено остекление оконных проемов в соответствии с проектом;

- выполнено остекление лоджий в соответствии с проектом;

– установлены приборы учета холодной воды и горячей, электроэнергии;

- отопление – центральное;

– установлена входная дверь с целью предотвращения от проникновения посторонних лиц;

– выполнены межкомнатные перегородки;

 - система теплоснабжения выполнена согласно проектной документации и готова к эксплуатации;

 -ввод в квартиру электрического кабеля от электрического щита, монтаж прибора учета электроэнергии в этажном щитке.

 -смонтированы стояки канализации, холодной и горячей воды (с установкой вентиля)

Квартира передается без чистовой отделки, без установки межкомнатных дверей и санфаянса,
без внутренней электроразводки, без штукатурки стен. В квартире не выполняется цементная стяжка пола.

**Общие положения**

 1. 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" (далее по тексту ФЗ № 214-ФЗ).

2. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

 2.1. Государственная регистрация Договора аренды на земельный участок от 01 Октября 2016 года с кадастровым номером 37:24:010246:1388, расположенный по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. 2-я Полевая.

 Договор аренды на земельный участок зарегистрирован в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области за № 37-37/001-37/011/004/2016-1773/1 от 31.10.2016 г.

 2.2 Разрешение на строительство Комплекса многоквартирных жилых домов под Литер 1, Литер 2, Литер 3, Литер 4 от 16 Декабря 2016 года за № 37-RU37302000-0305-2016, выданное Администрацией города Иваново.

 2.3 Проектная декларация на Объект строительства размещена в сети Интернет на сайте застройщика www. skdom37.ru.

До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией.

В обеспечении исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации договора находится в залоге Объект недвижимости, в состав которого входят Объект долевого строительства и доля в общем имуществе, подлежащая передаче Участнику долевого строительства, а так же право собственности на земельный участок.

**1. Предмет договора**

* 1. 1.1 .По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию передать Дольщику Объект долевого строительства по акту приема-передачи, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену в полном объеме согласно п. 2.1. и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости в течение семи рабочих дней с момента получения сообщения от Застройщика о вводе объекта недвижимости в эксплуатацию.

 1.2. Датой окончания строительства считается дата выдачи разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию. Застройщик обязуется получить разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости до «16» Марта 2021 года и передать квартиру Участнику долевого строительства в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

 Указанный срок является ориентировочным и может быть изменен Застройщиком в связи с изменением обстоятельств, оказывающих существенное влияние на процесс строительства в порядке, предусмотренном п. 7.4 настоящего договора. Указанный срок может быть изменен застройщиком в случае продления разрешения на строительство объекта недвижимости.

**2. Цена и порядок расчетов**

2.1. Цена объекта долевого строительства (далее по тексту «Цена Договора» составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **(\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей за 1 кв. метр на общую сумму \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.** Указанная стоимость включает в себя:

1) сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства в размере \_\_\_\_\_\_\_\_**(\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.**

2) сумму денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере \_\_\_\_\_\_\_\_**(\_\_\_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек (НДС не облагается).**

Цена Договора является окончательной и увеличению не подлежит.

2.2. Полная оплата стоимости долевого участия в строительстве по настоящему Договору должна быть произведена Дольщиком на расчетный счет Застройщика в течении 2(Двух) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ивановской области.

 2.3. Адрес Объекта недвижимости, номер, площади и иные характеристики Объекта долевого строительства будут уточняться после окончания строительства Объекта недвижимости согласно данным технической инвентаризации Объекта недвижимости.

2.4. Окончательный расчет Дольщика с Застройщиком по настоящему Договору и дополнительным соглашениям должен быть произведен до момента подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства Дольщику.

**3.Заявления и гарантии. Качество Объекта долевого строительства**

3.1. Застройщик гарантирует Дольщику, что отсутствуют какие-либо права третьих лиц на Объект долевого строительства.

3.2. Между Сторонами согласовано, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, отсутствия существенных нарушений требований к качеству Объекта долевого строительства и соответствие его проекту, техническим нормам и правилам в области строительства является разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, оформленное в установленном порядке.

3.3. Застройщик гарантирует, что качество Объекта долевого строительства будет соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Дольщик по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

– безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

– соразмерного уменьшения цены договора;

– возмещения своих расходов на устранение недостатков.

3.4. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

- Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщикам Объекта долевого строительства, определяется в соответствии с технической документацией завода изготовителя. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче.

-Гарантийный срок на иное имущество, входящее в комплектацию Объекта долевого строительства

(двери, включая дверные ручки, окна, оконная фурнитура и др.) равен гарантийному сроку,

установленному производителями данного имущества. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.5. Техническое состояние объекта долевого строительства может измениться в связи с изменениями

требований, предъявляемых службой государственного строительного надзора по Ивановской области для ввода объекта недвижимости в эксплуатацию.

 3.6. Дольщики вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

**4. Права и обязанности сторон**

**4.1. Застройщик обязуется:**

4.1.1. Завершить строительство и сдать в эксплуатацию Объект недвижимости в срок, установленный настоящим Договором.

4.1.2. Передать Объект долевого строительства Дольщику по акту приема-передачи в техническом состоянии, соответствующем условиям Договора и техническим требованиям, в течение (4)четырех месяцев после получения в установленном порядке разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию. В случае досрочного ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию Застройщик обязуется в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию уведомить об этом Дольщика, а Дольщик обязуется оплатить имеющуюся перед Застройщиком задолженность по настоящему Договору и принять Объект долевого строительства.

4.1.3. Обеспечить все необходимые условия и предоставить все необходимые со стороны Застройщика документы в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области для оформления и регистрации права собственности на Объект долевого строительства Дольщиком (разрешение на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию, технический паспорт объекта недвижимости).

 4.1.4. В случае если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

 Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи ОДС. При подписании акта приема-передачи на ОДС стороны соглашаются что претензий по строительству ОДС, срокам строительства и качеству строительства не имеют.

**4.2. Дольщик обязуется:**

4.2.1. Произвести финансирование долевого участия в строительстве в соответствии с условиями настоящего Договора.

Получив сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

 Если у Участника имеются обоснованные претензии к Объекту долевого строительства, либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, Участник обязуется представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания передаточного акта в срок не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты осмотра Объекта долевого строительства. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания передаточного акта Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от цены Договора за каждый день просрочки.

4.2.3. С момента принятия по Акту приема - передачи Объекта долевого строительства, заключить с ресурсоснабжающими и эксплуатирующими организациями договора на управление и содержание Объекта долевого строительства и самостоятельно осуществлять коммунальные платежи, а также нести иные затраты по содержанию и эксплуатации Объекта долевого строительства. Соблюдать правила пользования Объектом долевого строительства, содержания прилегающей территории, установленные действующим законодательством РФ. В случае, если расходы на содержание, эксплуатацию и снабжение Объекта долевого строительства коммунальными услугами (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение и пр.) после передачи его Участнику долевого строительства, будут понесены Застройщиком, Участник долевого строительства обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней с момента предъявления требования Застройщиком компенсировать Застройщику такие понесенные расходы в полном размере. За несвоевременную компенсацию расходов Застройщика, предусмотренных настоящим пунктом, Застройщик имеет право начислить Участнику долевого строительства пеню в размере 1% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

4.2.4. Самостоятельно и за свой счет осуществить государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в течение одного месяца после подписания акта приема-передачи. Нести все расходы по оформлению права собственности на Объект долевого строительства. **В оплату расходов, в том числе, включаются: оплата расходов по регистрации настоящего договора. Расходы по регистрации, дополнительных изменений, которые происходят по инициативе дольщика оплачивает сам дольщик. Расходы по регистрации, дополнительных изменений, которые происходят по инициативе застройщика оплачивает сам застройщик.**

**4.3.Дольщик вправе:**

4.3.1. В период, с даты, заключения настоящего договора до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства уступить права требования по настоящему договору. Такая уступка допускается только после уплаты Дольщиком цены договора или одновременно с переводом долга на нового Дольщика в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

4.3.2. До подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства установленным настоящим договором и нормативно-правовыми актами требованиям, и отказаться от подписания передаточного акта до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 3.3. настоящего договора.

4.3.3. Каждая из сторон вправе требовать исполнения обязательств другой Стороной по настоящему договору.

4.4. Право собственности на Объект долевого строительства у Дольщика возникает с момента государственной регистрации права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области.

4.5. Настоящий Договор подлежит обязательной государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области.

**5. Уступка (переход) прав требования и обязанностей Дольщика**

5.1. Дольщик обязан немедленно известить Застройщика о возникновении финансовых затруднений и других обстоятельствах, делающих невозможным выполнение Дольщиком своих обязательств по финансированию строительства.

5.2. В случае возникновения обязательств, предусмотренных в п.5.1. настоящего Договора, Дольщик может решить вопрос об уступке своих прав и передаче обязанностей (произвести перевод долга) по настоящему Договору иному лицу, обладающему необходимыми материальными возможностями для финансирования строительства. При этом Застройщик вправе предлагать Дольщику лиц, которым могут быть переданы права и обязанности по настоящему Договору. Уступка прав перевода долга осуществляется Дольщиком в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ и настоящим Договором.

5.3. Уступка прав требований, производимая Дольщиком, не в полном объеме исполнившим обязанность по оплате, допускается только с письменного согласия Застройщика (ст. ст. 391-392 ГК РФ).

5.4. В случае уступки прав Дольщика новому Дольщику денежные средства, внесенные Дольщиком в качестве Цены Договора до этого, зачитываются в счет исполнения обязательств по финансированию новым Дольщиком.

5.5. Уступка прав требований производимая Дольщиком после полной уплаты всей стоимости, предусмотренной п.2.1. и дополнительными соглашения настоящего договора не требует согласия Застройщика.

5.6. Дольщик настоящим уведомлен и выражает согласие на то, что в случае уступки права

требования объекта долевого строительства по настоящему договору третьему лицу, он лишается права требования неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства по настоящему договору.

5.7. При отказе от права долевого участия в строительстве жилого дома по настоящему договору в

пользу третьих лиц после получения Застройщиком разрешения на ввод объекта недвижимости в

эксплуатацию Цессионарий (Новый дольщик) не вправе требовать от Застройщика выплаты неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, а также не вправе требовать от Застройщика выплаты неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период,предшествующий дате заключения договора уступки права требования.

5.8. До момента подписания Акта приема-передачи объекта долевого строительства получить от

Застройщика письменное разрешение на право нахождения на территории строящегося объекта

недвижимости и осмотра объекта долевого строительств

5.9. С момента государственной регистрации, договора уступки права требования, 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.

**6. Ответственность сторон**

6.1. В случае нарушения установленного п. 2.2. настоящего договора срока внесения денежных средств по Договору Дольщик уплачивает Застройщику пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.2. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Дольщику Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает первому 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, предусмотренная настоящим пунктом неустойка уплачивается застройщиком в двойном размере.

* 1. При уклонении Дольщика от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 4.2.2. настоящего договора срок или при отказе Дольщика от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 4.3.2. настоящего договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства Дольщику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. Эти меры могут применяться при условии, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком сообщения о сдаче либо если оператором почтовой связи возвращено заказное письмо с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику со дня составления одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.
	2. Ни одна из сторон не несет ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств, возникших независимо от воли сторон (форс-мажор), например наводнения, пожара, землетрясения и других обстоятельств непреодолимой силы.

6.5. При этом новые сроки исполнения обязательств по настоящему Договору определяются сторонами дополнительным соглашением.

6.6. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента их наступления в письменной форме извещает другую Сторону о наступлении данных обстоятельств, предполагаемом сроке действия и прекращения выше указанных обстоятельств. Не уведомление или несвоевременное уведомление о наступлении либо прекращении форс-мажорных обстоятельств лишает стороны права ссылаться на них как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств.

6.7. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

 **6.8.** В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости. При государственной регистрации права собственности застройщика на объект незавершенного строительства такой объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности застройщика на такой объект.

**7. Срок действия договора, порядок его изменения,**

**дополнения и расторжения, другие условия**

7.1. Настоящий Договор вступает в силу и считается заключенным с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

7.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.3. Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

 7.4. Между Сторонами согласовано, что Застройщик в случае производственной либо иной необходимости, а также наступления форс-мажорных обстоятельств вправе продлить срок ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию, указанный в п. 1.2. Договора, но не более чем на 6 (шесть) месяцев. В этом случае Стороны обязуются внести необходимые изменения в Договор в следующем порядке:

7.4.1.Застройщик направляет Дольщику письменное сообщение об изменении срока ввода с указанием нового срока.

7.4.2. Дольщик обязан в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения подойти в офис Застройщика и подписать соглашение об изменении необходимых условий Договора, либо направить мотивированный письменный отказ от подписания соответствующего соглашения на предложение изменить договор.

В случае получения отказа от заключения соответствующего соглашения, либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении, требование об изменении договора может быть заявлено Застройщиком в судебном порядке.

 7.4.3. Письменное соглашение об изменении условий Договора о сроке ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию подлежит государственной регистрации.

7.5. После исполнения обязательства, предусмотренного п. 7.4.1. Договора, Застройщик не несет ответственность за просрочку передачи Объекта долевого строительства Дольщику, а Дольщик в этом случае не вправе отказаться от Договора в связи с неисполнением Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства в установленный договором срок.

7.6 К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора так же 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; 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 разумного контроля Сторон. Срок ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию может быть изменен в связи с невыполнением обязательств, принятых на себя организациями, организующими электро - и теплоснабжение 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).

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

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

При расторжении настоящего Договора по инициативе Дольщика (если это не вызвано неисполнением условий Договора Застройщиком), Дольщик утрачивает право на получение в

собственность Объекта долевого строительства. При этом Застройщик возвращает Дольщику денежные средства, оплаченные Дольщиком в качестве Цены Договора, в течение 2(Двух) месяцев с момента расторжения Договора.

7.9. По требованию Дольщика настоящий Договор, может быть, расторгнут, в порядке и в случаях, установленных федеральным законом ФЗ РФ № 214-ФЗ и ГК РФ.

7.10. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к Застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

7.11. Застройщик может отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке в случае, если Дольщик нарушил срок платежа по договору, установленный п. 2.2. настоящего Договора и просрочка внесения платежа составляет более чем два месяца. В этом случае Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через 30 (тридцать) дней после направления по почте заказного письма с описью вложения и уведомлением участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора 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.

7.12. 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.

7.13. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным п. 7.8. настоящего Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Дольщиком в счет цены договора в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня его расторжения.

7.14. Все споры между сторонами по настоящему Договору разрешаются в соответствии с действующим законодательством. Дольщику предоставляется право решения спорных вопросов как в судебном так и в до судебном порядке. Сторона, в адрес которой направлено претензионное письмо, обязана дать мотивированный ответ на него в течение 1 (одного) месяца с момента получения претензии.

7.15. В случае изменения у какой-либо из Сторон реквизитов, указанных в разделе 9 настоящего Договора, Сторона обязана в течение 10 (десяти) дней письменно известить об этом другую Сторону. В случае невыполнения указанного требования будет считаться извещение, уведомление, направленное по известному адресу, а надлежащим платежом – платеж, осуществленный по известным банковским реквизитам.

7.16. Во всех случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7.17. Настоящий Договор составлен на \_\_ (\_\_\_) листах в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один – Дольщику, второй – Застройщику, третий – в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области.

**8. Заключительное положение.**

 Подписывая настоящий договор, участник долевого строительства в соответствие со ст.9 Федерального закона от 27.07.2006 года №152-ФЗ «О персональных данных» дает согласие Застройщику на обработку (совершение действий (операций) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение) извлечение, использование, передачу следующих своих персональных данных: фамилия, имя, отчество; дата рождение; место рождения; пол; гражданство; паспортные данные, адрес места жительства; номер телефона; номер и дата Договора; дата и номер государственной регистрации договора, цена Договора, характеристики объекта долевого строительства, в случае возникновения в этом необходимости. Обработка персональных данных Участника долевого строительства предполагает: – их передачу управляющей компании, с которой Застройщиком будет заключен договор управления Объектом недвижимости, в целях осуществляется заселения участника долевого строительства.

**9.Адреса, реквизиты и подписи сторон**

**Застройщик:**

**ООО СК «Домо-Строй»: 153022, г. Иваново, ул. Велижская, д. 70.**

**ИНН 3702159823/КПП 370201001 ОГРН 1163702072775 Расчетный счет застройщика № 40702-810-8-3800-0002394 в Ивановском РФ АО «Россельхозбанк» БИК 042406780 К/сч 30101810300000000780**

**Тел.: 8 (4932) 38-16-59; E-mail:****iv.stroi2005@mail.ru**

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

**Дольщик:**