

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

г. Иваново

« ____ » _____ 2017г.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилищно-строительная компания», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице _____, действующей на основании доверенности от 14.07.2016г. №3-1340, выданной нотариусом Ивановского городского нотариального округа Невской Юлией Борисовной, с одной стороны и _____, именуемый в дальнейшем «Дольщик/Участник долевого строительства», с другой стороны, далее совместно именуемые «сторонами», 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 в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2014 года №214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» для строительства на этом земельном участке Объекта недвижимости на основании полученного разрешения на строительство.

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

Объект недвижимости (жилой дом) – многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями

- общая площадь многоквартирного дома - 9924,3 кв.м.;

- материал наружных стен и поэтажных перекрытий:

наружные стены – кладка из мелкоштучных каменных материалов с утеплением минераловатными плитами и отделкой;

перекрытия – сборные железобетонные плиты.

- класс энергоэффективности - В (высокий);

- класс сейсмостойкости - классификация не требуется, поскольку населенный пункт, в котором осуществляется строительство Объекта, расположен в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не внесен в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах (СП 14.13330.2011 «Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-781*») утвержденный Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010 г. № 779);

расположенный по адресу: г. Иваново, ул. Ленинградская, литер 2, строительство которого осуществляется на земельном участке общей площадью 7687 кв.м с кадастровым номером 37:24:040209:195, имеющем адресную часть: г. Иваново, улица Ленинградская, дом 2.

Объект недвижимости расположен за границей санитарных зон автозаправочной станции № 131, принадлежащей ЗАО «Газпромнефть-Северо-Запад», по адресу: г. Иваново, ул. Рабфаковская, д. 11, автомайки, принадлежащей ООО «Интервал», по адресу: г. Иваново, ул. Кузнецова, д. 69, и Ивановским зоологическим парком, по адресу: г. Иваново, ул. Ленинградская, д. 2А, в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Проектом предусмотрено газоснабжение Объекта недвижимости от газовой котельной, не относящийся к имуществу общего пользования, которая будет находиться в частной собственности лица, за счет средств которого будет осуществляться строительство котельной.

Объект долевого строительства – _____-комнатная квартира (жилое помещение) (по проекту № _____), расположенная на _____этаже Объекта недвижимости в подъезде №1, общей приведенной площадью _____ кв.м. (окончательная (фактическая) площадь Объекта долевого строительства определяется по техническому паспорту или техническому плану Объекта недвижимости после его составления), количество и площадь комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении - согласно Приложения 3 к настоящему договору, в техническом состоянии, соответствующем проекту и условиям настоящего Договора.

Планировка объекта долевого строительства отмечена на Плане, являющемся Приложением № 1, 2 к настоящему Договору и отображающем в графической форме расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемого) Объекта недвижимости, а также содержащем сведения о количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении.

ЗАСТРОЙЩИК _____

ДОЛЬЩИК _____

Проектные площади Объекта долевого строительства – сумма площадей помещений Объекта долевого строительства, с учетом площадей лоджий (балкона), согласно проектной документации на день подписания настоящего Договора.

Фактические площади Объекта долевого строительства – площади Объекта долевого строительства согласно технической инвентаризации (проведения кадастровых работ) Объекта недвижимости.

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

- Планировка внутреннего пространства Объекта долевого строительства согласно проекта;
- Выполнено остекление лоджий ПВХ;
- Выполнено остекление окон стеклопакетами ПВХ;
- Установлены приборы учёта холодной, горячей воды и электроэнергии;
- Установлена входная дверь по проекту;
- Выполнены межкомнатные перегородки;
- Стены оштукатурены(за исключением колон и диафрагмы жесткости);
- Выполнена стяжка полов;
- Выполнен ввод в Объект долевого строительства электроэнергии.
- Система отопления выполнена из полипропиленовых труб;
- Установлены конвектора;
- водопровод и канализация выведены стояками, разводка и сантехнические приборы отсутствуют.

1. Предмет договора.

- 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 уведомления от Застройщика о вводе объекта недвижимости в эксплуатацию и готовности объекта долевого строительства к передаче.
- 1.2. - Срок окончания строительства (ввода объекта в эксплуатацию) – **сентябрь 2019 года**.
Указанный срок может быть изменён Застройщиком в связи с изменением обстоятельств, оказывающих существенное влияние на процесс строительства в порядке, предусмотренном п.4.1.5, 8.4 настоящего договора.
- 1.3. Застройщик гарантирует, что право требования на Объект долевого строительства, свободно от прав третьих лиц, не заложено, запретов, арестов в отношении него не имеется.
- 1.4. Право собственности Дольщика на объект долевого строительства, а также право общей долевой собственности на общее имущество в Объекте недвижимости возникает с момента государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним при предъявлении Дольщиком на регистрацию требуемых действующим законодательством документов.

2. Цена и порядок расчетов.

- 2.1. Цена настоящего Договора представляет собой сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.
- 2.1.1. Сумма денежных средств на возмещение затрат Застройщика на строительство одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства с учетом площади лоджии (балкона) на момент его заключения составляет _____ (_____) рублей 00 копеек. Общий размер денежных средств, на возмещение затрат Застройщика на строительство объекта составляет _____ (_____) рубля _____ копеек.
- 2.1.2. Сумма денежных средств на оплату услуг Застройщика на строительство Объекта долевого строительства составляет _____ (_____) рублей _____ копеек.
- 2.1.3. С учетом размера общей площади Объекта долевого строительства с учетом площади лоджии (балкона) и оплаты услуг Застройщика, размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком, по настоящему Договору составляет _____ (_____) рублей.
- 2.2. Оплата по настоящему договору должна быть произведена Дольщиком наличными денежными средствами либо путем безналичных расчётов по реквизитам, указанным Застройщиком в следующем порядке и сроки:

Дольщик начинает осуществлять платежи по настоящему договору после регистрации договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области. В случае, если до указанной в настоящем пункте даты настоящей Договор не будет зарегистрирован в установленном законом порядке, оплата должна быть произведена Дольщиком в течение 5 (пяти) календарных дней с момента государственной регистрации Договора.

- 2.3. Цена, установленная в п.2.1. настоящего договора, может быть изменена после заключения договора, по взаимному согласию сторон, оформленному в письменном виде. Основаниями для изменения цены договора могут послужить любые обстоятельства, которые связаны с увеличением стоимости строительства объекта недвижимости, в том числе существенное повышение цен на строительные материалы и, как следствие, удорожание строительства Объекта долевого строительства (за исключением случая 100% оплаты долевого участия в строительстве), принятие (изменение) тарифов на подключение объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, и, как следствие, изменение платы за подключение объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, повышение ставок земельного налога на земельные участки, предоставленным для строительства объекта недвижимости. Соглашение об изменении цены должно быть подписано сторонами и зарегистрировано в том же порядке, что и настоящий договор. Соглашение будет считаться заключенным с момента его государственной регистрации.
- 2.4. Адрес Объекта недвижимости, номер, площади и иные характеристики Объекта долевого строительства, будут уточняться в акте приема-передачи после окончания строительства Объекта недвижимости согласно данным технической инвентаризации(кадастровых работ) Объекта недвижимости, проводимых Застройщиком.
Если по окончании строительства Объекта недвижимости фактическая площадь Объекта долевого строительства, с учетом площади лоджии (балкона), будет отличаться от согласованной сторонами в настоящем Договоре проектной площади, то стороны производят пересчет цены объекта долевого строительства исходя из фактической площади Объекта долевого строительства, с учетом площади лоджии (балкона). При этом, в случае если фактическая площадь объекта долевого строительства, с учетом площади лоджии(балкона) превышает проектную, Дольщик обязуется доплатить Застройщику разницу между фактической площадью объекта и проектной. В случае если, фактическая площадь объекта долевого строительства, с учетом площади лоджии(балкона) меньше проектной, Застройщик обязуется возратить Дольщику разницу между проектной площадью объекта и фактической. Взаиморасчеты по условиям настоящего пункта договора осуществляются исходя из стоимости 1 (одного) квадратного метра, предусмотренной п.2.1.1 настоящего Договора.
- 2.5. Окончательный расчёт Дольщика с Застройщиком по настоящему Договору должен быть произведён до момента подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства Дольщику.
- 2.6. Дольщик осведомлен о том, что в результате воздействия экономических факторов и изменения рыночных цен на недвижимое имущество стоимость 1 (одного) квадратного метра объекта долевого строительства, финансирование строительства которых осуществляют другие участники долевого строительства Объекта недвижимости, может быть изменена Застройщиком. При этом несоответствие цены 1 (одного) квадратного метра Объекта долевого строительства, уплачиваемой Дольщиком по настоящему договору и цены 1 (одного) квадратного метра объектов долевого строительства, финансирование строительства которых осуществляют другие участники долевого строительства Объекта недвижимости, не является основанием для изменения Цены настоящего Договора.

3. Завяления 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, а также требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.
- 3.4. В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий договора, приводящими 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:

1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.
- 3.5. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства, Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов согласно части 2 статьи 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
- 3.6. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, устанавливается в пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства по акту приема-передачи Дольщику.
- 3.7. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику Объекта долевого строительства, устанавливается в три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.
- 3.8. Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.
- 3.9. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами

4. Права и обязанности сторон.

4.1. Застройщик обязуется:

- 4.1.1. Осуществлять создание Объекта долевого строительства в соответствии с условиями договора и требованиями действующего законодательства.
- 4.1.2. Завершить строительство и сдать в эксплуатацию Объект недвижимости в срок, установленный настоящим договором.
- 4.1.3. Передать Объект долевого строительства Дольщику по акту приема – передачи в техническом состоянии, соответствующем условиям договора и техническим требованиям, в течение 4 (четырёх) 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 в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения уведомления оплатить полностью сумму денежных средств, указанную в п. 2.1.3, с учётом п.2.4. настоящего договора и принять Объект долевого строительства.
- 4.1.4. Обеспечить все необходимые условия и предоставить все необходимые со стороны Застройщика документы для оформления и регистрации права собственности на Объект долевого строительства за Дольщиком.
- 4.1.5. 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.

4.2. Дольщик обязуется:

- 4.2.1. Произвести финансирование долевого участия в строительстве в соответствии с условиями настоящего договора.
- 4.2.2. 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.
- 4.2.3. С момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства нести все расходы по содержанию Объекта долевого строительства: отопление, электро-, водопользование и иные коммунальные платежи, нести затраты по содержанию Объекта долевого строительства, оплачивать охранные услуги, соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого фонда и придомовой территории, действующие на территории РФ.

- 4.2.4. В целях согласования порядка реализации своих прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом в жилом доме, а так же для осуществления деятельности по содержанию, сохранению и приращению недвижимости в жилом доме, распределения между домовладельцами обязанностей по возмещению соответствующих издержек, для обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества Объекта долевого строительства выбрать способ управления Объектом недвижимости в соответствии с действующим законодательством.
- 4.2.5. Зарегистрировать настоящий Договор в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области, а также дополнительные соглашения к Договору, которые будут подписаны Сторонами.
- 4.2.6. Подать документы на государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области после подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
- 4.2.7. Дольщик дает согласие на то, что Застройщик вправе самостоятельно принимать решения о целевом использовании средств Дольщика на оплату всех расходов, связанных со строительством, в частности на:
- 1) возмещение затрат на строительство Объекта недвижимости, услуг Застройщика по настоящему Договору, на погашение задолженности по кредитам, займам и другим долговым обязательствам Застройщика, направленным на строительство Объекта недвижимости, включая уплату процентов по ним;
 - 2) возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права аренды на земельный участок, на котором осуществляется строительство объекта недвижимости;
 - 3) возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства объекта недвижимости, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;
 - 4) строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;
 - 5) возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения.
- 4.2.8. До регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить перепланировок и (или) перепланировок, не осуществлять иных работ, требующих согласований организаций и учреждений в соответствии с требованиями законодательства РФ без письменного согласия с Застройщиком, проектировщиком и государственными органами. В случае нарушения данного обязательства, Участник долевого строительства несет все убытки (в том числе по устранению последствий аварий внутренних тепло -, электро -, и других сетей, штрафные санкции, неустойки и т.п.), включая, возникшие по этой причине у Застройщика.
- 4.3. Дольщик вправе:
- 4.3.1. В период с даты заключения настоящего договора до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства уступить права требований 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.3.4. настоящего договора.
- 4.3.3. После исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных п.3.4 настоящего договора, Дольщик обязан приступить к принятию объекта долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня получения соответствующего сообщения от Застройщика.
- 4.4. Застройщик вправе:
- 4.4.1. Самостоятельно (без получения согласия и уведомления Участника долевого строительства) привлекать иных дольщиков для участия в строительстве Объекта недвижимости.
- 4.4.2. Застройщик вправе самостоятельно, по своему усмотрению, вносить в проектную документацию любые корректировки и изменения, касающиеся объекта недвижимости, не противоречащие строительным нормам и правилам, действующим на территории РФ, а также существенно не влияющих на изменение размера объекта долевого строительства. Уведомления или получения согласия Дольщика на осуществление названных действий не требуется.

4.4.3. Без дополнительного согласования с Участником долевого строительства применять в процессе строительства материалы, изделия, оборудование и т.п. по своему усмотрению независимо от указаний в проектной документации на конкретные марки, изготовителей или иным индивидуальным обозначением, если они будут не хуже указанных.

4.4.4. Размещать в период строительства на Объектах недвижимости и (или) иных конструктивных элементах, относящихся к Объекту недвижимости, рекламу без согласия Участника долевого строительства. Застройщик самостоятельно получает необходимые для размещения рекламы согласования и заключает необходимые соглашения. Доходы, полученные Застройщиком от размещения рекламы, являются собственностью Застройщика.

4.5. Каждая из сторон вправе требовать исполнения обязательств другой стороной по настоящему договору.

5. Особые условия.

- 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 обязан 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, а Дольщик обязан рассмотреть данные предложения. Уступка прав перевода долга осуществляется Дольщиком в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ и настоящим Договором.
- 5.3. В случае уступки прав Дольщика новому Дольщику денежные средства, внесённые Дольщиком в качестве Цены Договора до этого, зачитываются в счёт исполнения обязательств по финансированию новым Дольщиком.
- 5.4. 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. Организационно-правовые мероприятия по государственной регистрации права собственности осуществляются Дольщиком самостоятельно и за свой счёт.
- 5.5. Настоящий договор подлежит обязательной государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области. Организационно-правовые мероприятия по государственной регистрации Договора осуществляются Дольщиком и Застройщиком совместно.

6. Ответственность сторон.

- 6.1. В случае нарушения установленного п.2.2. настоящего договора срока внесения денежных средств по Договору Дольщик 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.
- 6.2. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Дольщику Объекта долевого строительства, указанного в п.4.1.3 настоящего договора, Застройщик уплачивает первому пени в размере (1/300) одной трёхсотой 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.
- 6.3. 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 готовности Объекта долевого строительства к передаче либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено 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 признаётся перешедшим к Дольщику со дня составления одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.
- 6.4. Ни одна из сторон не несёт ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств, возникших независимо от воли сторон (форс-мажор), например наводнение, пожар, землетрясение, акты государственных органов и других обстоятельств непреодолимой силы. При этом новые сроки

ЗАСТРОЙЩИК _____

ДОЛЬЩИК _____

исполнения обязательств по настоящему Договору определяются сторонами дополнительным соглашением. Сторона, для которой создана невозможность исполнения обязательств, не позднее 5-ти (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.

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

7. Способы обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по Договору.

- 7.1. Способы обеспечения исполнения обязательства Застройщика по настоящему Договору являются:

7.1.1. **Залог:** с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считается находящимся в залоге право аренды земельного участка, предоставленного Застройщику для строительства Объекта недвижимости и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Объект недвижимости.

- 7.1.2. Страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства по Генеральному договору № ГОЗ-105-2803/16 от "07" декабря 2016г. страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче помещений по договорам участия в долевом строительстве по объекту: «Многоквартирный жилой дом со строевыми нежилыми помещениями по адресу: г.Иваново, ул.Ленинградская, Литер 2» заключенному Застройщиком с ООО «Страховая компания "РЕСПЕКТ"», сроком до 30 января 2020 г.

Существенные условия договора страхования:

- объект страхования: Многоквартирный жилой дом со строевыми нежилыми помещениями по адресу: г.Иваново, ул.Ленинградская, Литер 2.

- Характер события, на случай наступления которого осуществляется страхование: неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору.

- Срок действия договора: до 30 января 2020 г.

Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что условия страхования доведены до его сведения в полном объеме, каких-либо возражений по ним Участник долевого строительства не имеет.

- 7.2. Залогом обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика:

- возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и настоящим Договором;

- уплата Участнику 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 Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств;

- передача жилого помещения Участнику долевого строительства.

- 7.3. Способом, указанным в пункте 7.1.2. настоящего Договора, обеспечивается исполнение Застройщиком обязательств по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства.

8. Срок действия договора, порядок его изменения, дополнения и расторжения, другие условия.

- 8.1. Настоящий договор вступает в силу и считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

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

8.3. 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.

- 8.3.1. Между Сторонами согласовано, что Застройщик в случае производственной либо иной необходимости, а также наступления форс – мажорных обстоятельств, вправе продлить срок окончания строительства Объекта недвижимости, 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:

- 8.3.2. Застройщик направляет Дольщику письменное сообщение об изменении срока, с указанием нового срока окончания строительства (ввода объекта в эксплуатацию).
- 8.3.3. 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.
- 8.3.4. 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.
- 8.3.5. Письменное соглашение об изменении условий Договора о сроке окончания строительства подлежит государственной регистрации, которая осуществляется Сторонами совместно, уклонение от предоставления документов в регистрирующий орган не допускается.
- 8.4. 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, перечисленные Дольщиком в качестве Цены Договора, в течение 2 (двух) месяцев с момента расторжения Договора.
- 8.5. По требованию Дольщика настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, установленных федеральным законом ФЗ РФ № 214-ФЗ.
- 8.6. 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.
- 8.7. В случае одностороннего отказа одной из сторон, когда такой отказ допускается Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» или настоящим Договором, 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.
- 8.8. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным п.8.8. настоящего договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, уплаченные Дольщиком в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Дольщик не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Дольщиком в счет цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Дольщику.
- 8.9. Все споры между сторонами по настоящему Договору разрешаются в соответствии с действующим законодательством.
- 8.10. В случае изменения у какой-либо из Сторон реквизитов, указанных в разделе 9 настоящего Договора, она обязана в течение 10 (десяти) дней письменно известить об этом другую Сторону. До момента получения соответствующего уведомления надлежащим будет считаться извещение, уведомление, направленное по адресу, указанному в договоре, а надлежащим платежом - платеж, осуществленный по банковским реквизитам, указанным в разделе 9 настоящего договора.
- 8.11. Во всех случаях, не предусмотренных настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
- 8.12. Настоящий Договор составлен в трёх экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один – Дольщику, второй – Застройщику, третий – в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области.

9. Адреса, реквизиты и подписи сторон.

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «Жилищно-строительная компания»
 Юр.адрес : 153022 г.Иваново, ул.Танкиста Александра д.2а.к.42
 Почт.адрес:153022 г.Иваново, ул.Танкиста Александра
 д.2а.к.41,тел.93-62-04,факс 93-62-03
 ОГРН 1023701513330ИИН 3711013669,КПП 370201001
 Банк: АКБ «Кранбанк»(ЗАО) г.Иваново,
 р/счет 40702810700080000076, БИК 042406738, кор/счет
 30101810200000000738.

ДОЛЬЩИК:

ООО «Жилищно-строительная компания»

ЗАСТРОЙЩИК _____

ДОЛЬЩИК _____