

ДОГОВОР №
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Иваново

«___» _____ 20__ года

Мы, Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Содружество», свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 37 № 001620427, выданное ИФНС России по г. Иваново 25 июня 2013 года, ОГРН 1133702017283, ИНН 3702703627, КПП 370201001, находящееся по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Богдана Хмельницкого, д. 44, корпус 2, офис 2, в лице директора Красавиной Елены Львовны, действующего на основании Устава (далее - **Застройщик**), с одной стороны, и

Гр.РФ _____, _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт _____ № _____, выдан _____, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____ (далее - **Участник долевого строительства**), с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны» действуя добровольно, заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома (далее - **Договор**) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 30.12.2004 № 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);

1.2 Основанием для заключения Договора являются:

- право собственности на земельный участок площадью 875 кв. м с кадастровым номером: 37:24:040131:1207, расположенный по адресу: Ивановская область, г. Иваново, принадлежащий застройщику на основании Договора купли-продажи земельных участков от 22.07.2015 г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 12.08.2015 г., рег. №37-37/001-37/019/002/2015-9184/2;

- разрешение на строительство №37-RU37302000-0293-2016 выдано Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Иванова 01.12.2016 года;

- проектная декларация размещена в сети Интернет 05.12.2016 г. на сайте www.ск-содружество.рф.

2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

2.1. Застройщик – юридическое лицо не зависимо от его организационно – правовой формы, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства для строительства (создания) на этих земельных участках Объекта недвижимости в соответствии с выданным разрешением на строительство.

2.2. Участник долевого строительства – 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.

2.3. Объект недвижимости – 15-ти этажный жилой дом, расположенный по строительному адресу: Ивановская область, г.Иваново, переулок Тейковский, возводимый на земельном участке, указанном в п. 1.2. Договора. Общая площадь многоквартирного дома – 4 172 кв. м., материал наружных стен – силикатный кирпич с устройством теплоизоляционного слоя «Сэнерджи», поэтажные перекрытия – сборные ж/б плиты, класс энергоэффективности – А, класс сейсмостойкости не установлен, т.к. Ивановская область не является сейсмическим районом, возводимый на земельном участке, указанном в п. 1.2. Договора.

2.4. Объект долевого строительства – конкретное жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и которое входит в состав Объекта недвижимости, строящегося также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

2.5. Проектная декларация – информация о Застройщике, а также информация о проекте строительства, определяющая объем прав застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанных в такой проектной декларации. Проектная декларация является официальным документом, удостоверяющим факты, влекущие за собой юридические последствия для застройщика.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать Участнику долевого строительства в собственность Объект долевого строительства, указанный в п. 3.2 настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется за счет собственных средств уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства по Акту приема – передачи в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.2. Характеристики Объекта долевого строительства, подлежащего передаче в собственность Участнику долевого строительства по Договору в соответствии с проектной документацией Застройщика:

- _____комнатная Квартира в Объекте недвижимости, по проекту №____ расположенная *на _____этаже*, проектной общей площадью (с учетом площади лоджии, рассчитанной с коэффициентом 0,5) _____ (_____) кв.м., общая площадь квартиры (без учета площади лоджии, рассчитанной с коэффициентом 0,5) _____ (_____) кв.м., жилая площадь квартиры _____ (_____) кв.м. Планировка Квартиры представлена Приложении №1 к настоящему Договору.

Состояние Объекта долевого строительства при передаче Участнику долевого строительства представлено в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Проектный номер квартиры, а так же проектная, общая и жилая площади квартиры, указанные в настоящем пункте, являются ориентировочными величинами и могут меняться в процессе строительства. Окончательная общая и жилая площади квартиры Объекта долевого строительства определяются на момент получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию на основании данных технической инвентаризации Объекта недвижимости. Окончательные характеристики Объекта долевого строительства фиксируются Застройщиком в Акте приема – передачи Объекта долевого строительства. Несоответствие предварительных (проектных) технических характеристик Объекта долевого строительства, указанных в настоящем Договоре, фактическим значениям, по окончании строительства, не может быть расценено как неисполнение (или ненадлежащее исполнение) Договора.

3.3. Проект планировки территории, на которой располагается Объект долевого строительства, включая места расположения парковок, детских площадок, хозяйственно-бытовых и иных объектов, площадок, проездов, тротуаров и прочих объектов инфраструктуры может быть изменен Застройщиком в одностороннем порядке.

3.4. Застройщик гарантирует, что право требования на Объект долевого строительства, указанный в п. 3.2 Договора, свободно от прав третьих лиц, не заложено, запретов, арестов в отношении него не имеется.

3.5. Право собственности Участника долевого строительства 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 Участником долевого строительства на регистрацию требуемых действующим законодательством документов.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Цена настоящего договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства, 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 с коэффициентом 0,5 на момент его заключения составляет _____ (_____) *рублей*.

4.1.2. Сумма денежных средств на оплату услуг Застройщика на строительство Объекта составляет 1 (один) процент от цены договора, а именно _____ (_____) *рубль*.

4.1.3. С учетом размера общей площади Объекта долевого строительства с учетом площади лоджии(й) с коэффициентом 0,5 и оплаты услуг Застройщика, размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, по настоящему Договору составляет _____ (_____) *рублей* (НДС не облагается) из расчета _____ (_____) *рублей* за 1 кв. м. общей проектной площади квартиры.

4.1.4. В общую стоимость настоящего договора, указанную в п. 4.1.3. не включатся и оплачиваются Участником долевого строительства дополнительно затраты Застройщика на приобретение инженерного оборудования и проведение работ по установке следующего инженерного оборудования:

- остекление лоджий в размере сметной стоимости рассчитанной Застройщиком;
- установка двухконтурного газового котла с элементами дымоудаления, обеспечивающим квартиру индивидуальным горячим водоснабжением и газовым отоплением;
- установка радиаторов отопления в размере сметной стоимости рассчитанной Застройщиком;
- установка счетчиков на воду, газ, электричество.

Оплата должна быть произведена Участником долевого строительства в течение 10 (десяти) календарных дней с момента направления уведомления Застройщика о необходимости оплаты работ и инженерного оборудования в адрес Участника долевого строительства.

4.2. Цена Договора, указанная в п. 4.1.3. подлежит оплате Участником долевого строительства на расчетный счет или в кассу Застройщика в следующие сроки:

- _____ (_____) *рублей* в течение 3-х рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

4.3. Все платежи по Договору осуществляются в российских рублях.

4.4. Датой внесения платежей по настоящему Договору Участником долевого строительства будет являться дата фактического поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Застройщика.

4.5. Указанная в п. 4.1.1. Договора денежная сумма может расходоваться Застройщиком на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта недвижимости, в том числе на цели погашения основного долга и процентов по привлекаемым денежным средствам на цели пополнения оборотных средств Застройщика и инвестирования в Объект недвижимости; на расчеты с подрядчиками, в том числе в случаях переуступки кредитором (займодавцем) или инвестором или подрядчиком своих прав третьим лицам, включая договора переуступки прав требования; исполнение обязательств перед органами государственной власти, органами местного самоуправления, обязательств на выполнение технических условий по подключению Объекта недвижимости к инженерным сетям, а также на иные цели, предусмотренные законодательством РФ, в том числе по выполнению обязательств по возврату средств Участнику долевого строительства в случаях расторжения Договоров долевого участия.

4.6. Соблюдение сроков и порядка оплаты цены Договора является существенным условием настоящего Договора.

4.7. Цена договора не подлежит изменениям, за исключением случаев установленных настоящим договором.

4.8. В случае если по окончании строительства объекта недвижимости общая площадь квартиры, с учетом площади лоджии (й) с коэффициентом 0,5, согласованная сторонами в настоящем договоре, изменится, то цена договора в отношении квартиры подлежит корректировке пропорционально изменению общей площади квартиры, с учетом площади лоджий с коэффициентом 0,5. Стороны обязуются произвести приведение платежей в соответствии окончательной площади квартиры, исходя из средней стоимости 1 (одного) квадратного метра, предусмотренной п.4.1.3. настоящего договора.

4.9. Превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства не должны быть более пяти процентов от указанной площади.

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Датой окончания строительства считается дата выдачи разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.

5.2. Застройщик обязуется получить разрешение на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию не позднее 01 июня 2018 года.

5.3. Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон. К передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.4. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства в общую долевую собственность осуществляются по Акту приема - передачи в срок не позднее 6 (шести) месяцев с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.

5.5. Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Объекта недвижимости и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения указанного уведомления. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим пунктом срок или при отказе дольщиков от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п.6.4.2. настоящего договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, составляет односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. Эти меры могут применяться при условии, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о готовности передачи либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

5.6. В качестве приложения к акту приема-передачи Заказчик передает Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства).

5.5. Риски случайной гибели, порчи или повреждения Объекта долевого строительства, а также бремя содержания Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта недвижимости заключающиеся во внесении платы за жилое помещение и коммунальные услуги, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению Объектом недвижимости, за содержание и текущий ремонт общего имущества в Объекте недвижимости, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в Объекте недвижимости, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества Объекта недвижимости считаются перешедшими к Участнику долевого строительства с момента подписания Акта приема – передачи или одностороннего акта.

5.7. В случае, если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в срок, предусмотренный п. 5.2 настоящего Договора, то этот срок может быть изменен по инициативе Застройщика. В этом случае, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства уведомление с соответствующей информацией и предложение об изменении условий настоящего Договора. Участник долевого строительства в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика обязуется подписать Дополнительное соглашение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства или представить мотивированный письменный отказ от его подписания. В случае получения отказа от заключения соответствующего соглашения, либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении, срок передачи Объекта долевого строительства может быть изменен Застройщиком в одностороннем порядке.

5.8. В случае, если строительство будет завершено ранее срока, предусмотренного п. 5.2 настоящего Договора, Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема – передачи в порядке, установленном настоящим Договором.

6. ПРАВА И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. Своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить строительство Объекта недвижимости в соответствии с проектно – сметной документацией и после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, в срок, установленный Договором, передать Участнику долевого строительства по Акту приема - передачи Объект долевого строительства.

6.1.2. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в том состоянии, которое соответствует условиям, указанным в Приложении №2 к настоящему Договору, либо при отсутствии или неполноте условий такого Договора требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а так же иным обязательным требованиям.

6.1.3. Представить в орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним документы Застройщика, необходимые для регистрации настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства, в соответствии с установленными законодательством требованиями.

6.1.4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема - передачи Объекта долевого строительства.

6.2. Застройщик имеет право:

6.2.1. Самостоятельно (без получения согласия и уведомления Участника долевого строительства) привлекать иных Участников долевого строительства для участия в строительстве Объекта недвижимости.

6.2.2. Вносить изменения в проектную документацию. Дополнительного согласования с Участником долевого строительства таких изменений, не противоречащих строительным нормам и правилам, действующим на территории РФ и существенно не влияющих на изменение размера объекта долевого строительства, не требуется.

6.2.3. 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 обозначениям, если они будут не хуже указанных.

6.2.4. 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.

6.2.5. Застройщик имеет иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

6.3. Участник долевого строительства обязуется:

6.3.1. Уплатить цену Договора в размере, порядке и сроки, установленные разделом 4 настоящего Договора.

6.3.2. Получив сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, приступить к его принятию в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

6.3.3. Зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства согласно действующему законодательству не позднее трех месяцев с момента подписания Акта приема – передачи или одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. Государственная регистрация права собственности Участника долевого строительства является одновременно регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома.

6.3.4. С момента принятия по Акту приема - передачи Объекта долевого строительства, заключить со снабжающими 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.

6.3.5. Расходы Застройщика, понесенные в период с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства до оформления Участником долевого строительства договоров с эксплуатирующими организациями, предоставляющим коммунальные услуги, Участник долевого строительства обязан возместить исходя из показаний счетчиков, а при их отсутствии пропорционально площади объекта долевого строительства в Объекте недвижимости в течении 3-х дней с момента предъявления требования Застройщиком. За несвоевременную компенсацию расходов Застройщика, предусмотренных настоящим пунктом, Застройщик имеет право начислить Участнику долевого строительства пени в размере 1% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

6.3.6. До регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить переделок 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.

6.3.7. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с Договором и регистрации договора со стороны Участника долевого строительства. Обязанности Застройщика считаются исполненными в полном объеме с момента подписания акту приема-передачи Объекта либо одностороннего акта.

6.4. Участник долевого строительства вправе:

6.4.1. Уступить свои права по настоящему Договору. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами Акта приема - передачи Объекта долевого строительства с согласия Застройщика. Отсутствие подобного согласия влечет ничтожность совершенной сделки по уступке требования.

В случае уступки прав и (или) передаче обязанностей новому Участнику долевого строительства денежные средства, внесенные ранее Участником долевого строительства в качестве оплаты цены настоящего Договора, возврату не подлежат и зачитываются в счет исполнения обязательств новым Участником долевого строительства.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается после уплаты Застройщику цены Договора в полном размере, указанном в п. 4.1.3. настоящего Договора, или одновременного перевода долга на нового Участника долевого строительства. Уступка прав требований вступает в силу после государственной регистрации соответствующего Договора уступки в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по заключению и регистрации Договора уступки несет Участник долевого строительства и (или) новый Участник долевого строительства. С момента государственной регистрации Договора уступки права требования, новый Участник долевого строительства обязан в течение 3 (трех) рабочих дней предоставить Застройщику подлинный экземпляр Договора уступки с отметкой о регистрации и копию документа, удостоверяющего личность Нового участника долевого строительства.

6.4.2. 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 действующим законодательством.

После устранения Застройщиком несоответствий (недостатков) передаваемого объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан принять Объект по акту приема-передачи в течение семи рабочих дней после получения Участником долевого строительства извещения об устранении несоответствий (недостатков).

6.4.3. Участник долевого строительства имеет иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая и/или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки. Оплата неустойки (штрафов, пеней) не освобождает Стороны от исполнения принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

7.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежей, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (штрафы, пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойки (штрафы, пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

7.4. Неустойки (штрафы, пени) по Договору выплачиваются только на основании обоснованного письменного требования Сторон.

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

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

8.1. К обстоятельствам непреодолимой силы (форс – мажор) Стороны настоящего Договора отнесли:

- явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температура, сила 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 условий настоящего Договора;
- 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 недвижимости в эксплуатацию;
- падение курса рубля более чем на 20% по отношению к курсу иностранной валюты (доллар, евро) с момента заключения Договора.
- иные ограничения экономического и политического характера; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля.

8.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы (форс – мажор) срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

8.3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору, должна своевременно, но не позднее 10 (десяти) рабочих дней после наступления обстоятельств непреодолимой силы, письменно известить другую Сторону, с предоставлением обосновывающих документов, выданных компетентными органами.

8.4. Неплатежеспособность Участника долевого строительства не является форс-мажорным обстоятельством.

9. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению сторон, а так же в одностороннем порядке по письменному требованию одной из Сторон по основаниям, предусмотренным настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

9.2. В случае расторжения договора по взаимному соглашению Сторон, Договор считается расторгнутым с даты государственной регистрации Соглашения о расторжении Договора. 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, внесенные в качестве цены Договора, в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента расторжения Договора.

9.3. 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.

9.4. Участник долевого строительства в судебном порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи такого объекта на 2 (два) месяца;
- неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 ФЗ № 214-ФЗ;
- существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;
- нарушения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 3 статьи 15.1 ФЗ № 214-ФЗ;
- в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

9.5. 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.

9.6. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

9.7. Нарушение Участником долевого строительства срока оплаты цены договора, установленного пунктом 4.2. настоящего Договора, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора. При наличии указанных оснований 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 по адресу, указанному в настоящем договоре. 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 ими почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора. В случае одностороннего отказа Застройщика 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.

9.8. По требованию Участника долевого строительства настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, установленных федеральным законом ФЗ РФ № 214-ФЗ.

9.9. При расторжении настоящего Договора по любому из оснований, Участник долевого строительства утрачивает право на получение в собственность Объекта долевого строительства.

10. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

10.1. 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 либо иного установленного действующим на тот момент законодательством документа, свидетельствующего о вводе Объекта недвижимости в эксплуатацию.

10.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства устанавливается на пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

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

10.4. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

10.5. 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, Участник долевого строительства, если иное не установлено Договором, 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.

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

10.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

11. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

11.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя), наряду с другими Участниками долевого строительства (залогодержателями), с которыми будут заключены Договора участия в долевом строительстве, считается право собственности на земельный участок с кадастровым номером 37:24:040131:1207, площадью 875 кв.м., расположенный по адресу: Ивановская область, г. Иваново, пер. Тейковский, предназначенный для строительства Объекта недвижимости, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Объект недвижимости.

11.2. С даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, строительство (создание) которого было осуществлено с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, до даты передачи Объекта долевого строительства, такой Объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав Объекта недвижимости и не являющиеся Объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком указанного разрешения.

11.3. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения путем участия Застройщика в некоммерческой организации «Общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков» на основании Свидетельства №00277 от 18.11.2015г.

12. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

12.1. В случае смерти лица – Участника долевого строительства, его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства. Наследник или наследники вступают в Договор на основании Свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии Свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор, наследник становится новым Участником долевого строительства.

12.2. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по Акту приема - передачи несет Застройщик.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Настоящий Договор и (или) уступка прав требований по Договору подлежат государственной регистрации и считаются заключенными с момента такой регистрации.

13.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

13.3. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

13.4. При невозможности решить спор путем переговоров, споры по настоящему Договору будут рассматриваться в суде в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

13.5. Все вносимые в Договор изменения и дополнения оформляются в письменной форме и являются неотъемлемой частью настоящего Договора и подлежат государственной регистрации.

13.6. Уведомления, извещения, запросы, письма и иная переписка по Договору направляются по указанным в Договоре почтовым адресам.

13.7. Стороны обязуются уведомлять друг друга об изменениях формы собственности, почтовых и банковских реквизитов в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента таких изменений с получением подтверждения о таком уведомлении.

13.8. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнений и изменений к нему, Стороны несут в соответствии с законодательством РФ. Расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности на Квартиру несет Участник долевого строительства.

13.9. Настоящий договор составлен в 3 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области, и по одному экземпляру получают Стороны.

13.10. Неотъемлемой частью Договора являются следующие Приложения:

- Приложение № 1 – Описание местоположения квартиры на поэтажном плане;
- Приложение №2 – Состояние Объекта долевого строительства при передаче Участнику долевого строительства.

14. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

Участник долевого строительства:

Общество с ограниченной ответственностью

«Строительная компания «Содружество»

153022, г. Иваново, ул. Б.Хмельницкого, д.44,

корп.2, оф.2, тел./факс 59-17-99/59-17-98

ИНН 3702703627, КПП 370201001

ОГРН 1133702017283

Банковские реквизиты:

р/с 40702810100000003574

в АО КБ «Иваново» г. Иваново

к/с 3010181000000000705

БИК 042406705

_____ / _____ /

Директор _____ Красавина Е.Л.

м.п.

Приложение № 1
к Договору №__участия в долевом строительстве
многоквартирного дома от _____ года

Описание местоположения квартиры на поэтажном плане.

Квартира в жилом доме по строительному адресу Ивановская область, г. Иваново, переулок Тейковский, по проекту № _____комнатная, расположена на __этаже. Проектная общая площадь квартиры (с учетом площади лоджии с коэффициентом 0,5) – _____ кв.м., общая площадь квартиры (без учета площади лоджии с коэффициентом 0,5) – _____ кв.м., жилая площадь квартиры _____ кв.м.

Застройщик:
ООО СК "Содружество"

Директор _____ Красавина Е.Л.
м.п.

Участник долевого строительства:

_____.

**Состояние Объектов долевого строительства
при передаче Участнику долевого строительства.**

В квартирах производятся:

1. Планировка внутреннего пространства квартиры согласно проекта;
2. Выполнено остекление окон и лоджий стеклопакетами ПВХ (без установки подоконника, откосы не оштукатурены);
3. Водопровод, газ, канализация выведены стояками в квартиру, холодная вода подведена к газовому котлу;
4. Установлена входная дверь;
5. Выполнены межкомнатные перегородки;
6. Отделочные работы и сантехника отсутствуют;
7. Выполнена заделка рустов на потолке;
8. Точка подключения телефона и Интернета – межэтажный щит;
9. Выполнена черновая штукатурка несущих стен и перегородок;
10. Отопление: полипропиленовые трубы, алюминиевые радиаторы;
11. Проведен кабель домофона до межэтажного щита;
12. Выполнена электрическая разводка по квартире согласно проекта;
13. Установлены счетчики: на воду, на газ, на электричество;
14. Установлен газовый котел, обеспечивающий индивидуальное газовое отопление квартиры;
15. Выполнена стяжка пола;
16. Установлена пожарная сигнализация.

Застройщик:
ООО СК "Содружество"

Участник долевого строительства:

Директор _____ Красавина Е.Л.
м.п.
