

ДОГОВОР № ____
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома

город Воронеж

« ____ » _____ 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНОЕ УПРАВЛЕНИЕ №5» (сокращенно - ООО СМУ №5), зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы по крупнейшим налогоплательщикам по Воронежской области за основным государственным регистрационным номером 1053600018780, дата внесения записи 04.02.2005 г., ИНН 3666120747, КПП 366201001, адрес: г.Воронеж, ул.Беговая, д.2/3, оф.4., в лице генерального директора Карандеева Александра Михайловича, действующего на основании Устава, в дальнейшем именуемое **«ЗАСТРОЙЩИК»**, с одной стороны, и гражданин(ка) РФ _____, _____ г.р., паспорт _____, выдан _____ зарегистрированная по адресу: _____, именуемая в дальнейшем **«Участник долевого строительства»** или **«Участник»**, с другой стороны, а совместно именуемые **«Стороны»**, руководствуясь положениями действующего законодательства РФ: Гражданского кодекса РФ и Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Застройщик** - юридическое лицо, имеющее на праве аренды (субаренды, собственности, безвозмездного срочного пользования) земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного дома на основании:

- разрешения на строительство № _____ от _____ 2016 года;
- договора купли-продажи, акта приема-передачи от _____ 20__ года, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области _____ 20__ года за № _____;
- проектной декларации, размещенной на сайте _____ в соответствии с Федеральным законом «О долевом участии в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 10 августа 2015 года и внесенных изменений в проектную декларацию.

1.3. **Земельный участок** – земельный участок, отведенный под строительство многоквартирного дома, с кадастровым номером 36:34:0604008:22, площадью 993 (девятьсот девяносто три) кв.м., вид разрешенного использования – многоквартирный малоэтажный жилой дом, расположенный по адресу: Воронежская область, г. Воронеж, ул. Рылеева 26 б.

1.4. **Объект** – многоквартирный малоэтажный дом и подземным паркингом, расположенный по адресу: Воронежская область, г. Воронеж, ул. Рылеева 26 б.

1.5. **Объект долевого строительства** - жилое помещение (далее - Квартира), общее имущество в многоквартирном доме, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

1.6. **Участник долевого строительства (Участник)** – физическое лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве

собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства. Общее имущество не является частью квартиры и предназначено для обслуживания более одного помещения в данном доме.

Право общей долевой собственности не возникает на объекты производственного назначения, офисные помещения, объекты жилого фонда, отдельно стоящие и встроенные здания и сооружения, создаваемые за счет собственных средств Застройщика или инвестиций юридических лиц и (или) индивидуальных предпринимателей.

1.7. **Проектная декларация** – информация о Застройщике и информация о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц, в том числе средств Участника долевого строительства, построить (создать) Объект на отведенном под застройку земельном участке, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Участнику Объект долевого строительства **трёх-комнатную квартиру** с проектным номером **3 (три)**, расположенную на **1 (первом)** этаже многоквартирного жилого **3** дома, по адресу: Воронежская область, г. Воронеж, ул. Рылеева 26 б., общей площадью **ориентировочно 101,87 кв.м.**, а Участник долевого строительства принимает на себя обязательство уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру в установленный настоящим Договором срок при наличии разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Застройщик совместно с Участником долевого строительства обязуются в течение 10 (десяти) рабочих дней (если иной срок не будет определен Сторонами) с момента подписания Договора предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Росреестр), документы в целях государственной регистрации Договора. Расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, несет Участник долевого строительства.

2.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами передаточного акта.

2.4. Срок окончания строительства и ввода дома в эксплуатацию – _____ 201_ года.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

3.1. Цена договора - сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, определяемая как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика. Общая стоимость Квартиры на момент заключения Договора (цена Договора) составляет _____ (_____) **рублей**. Цена Договора является величиной фиксированной и изменению не подлежит, независимо от возможного удорожания стоимости строительства, за исключением случаев, предусмотренных п.п.3.9., 3.10., 3.11. настоящего Договора, а также в иных случаях по соглашению сторон.

3.2. В сумму указанную в п.3.1. настоящего Договора, включены средства на строительство коммуникаций и других инженерных сооружений, благоустройства прилегающей территории, стоимость природоохранных и других необходимых работ, предусмотренных проектно-сметной документацией, и оплата услуг Застройщика, а так же выполнение следующих внутренних отделочных работ и работ по монтажу оборудования в Квартире:

-наружное остекление в пластиковых или деревянных конструкциях;

-установка подоконников;
-электромонтажные работы : установка электроприбор учёта, выключателей счетчиков автоматических в подъезде, ввод в квартиру кабеля, проводов, без разводки по квартире;
-сантехнические работы: монтаж магистральных сетей канализации водовода с установкой водяного прибора учёта, без установки сантехоборудования , разводки водопровода в квартире ;
-работы по газоснабжению: ввод магистральных труб в квартиру с узлом учёта, без установки газовых плит, без систем автономного отопления, прилагается сертификат на покупку двухконтурного газового котла, также предоставляется проект (вентиляция, горячие водоснабжение, автономное отопление).
-подготовительные штукатурные работы внутренних стен и перегородок;
-цементная стяжка пола из цементно-песчаного раствора для выравнивания поверхности железобетонной плиты;
-установка входной металлической двери в квартиру.

3.3. Оплата стоимости настоящего договора производится путем внесения денежных средств в кассу Застройщика либо путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 12 настоящего Договора.

3.4. Стороны устанавливают следующий порядок оплаты стоимости Объекта долевого строительства¹:

Стоимость Объекта долевого строительства оплачивается за счёт целевых кредитных денежных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства _____ (сокращенное наименование _____)

(далее - Банк) в соответствии с Кредитным договором, заключенным в _____ «_____» _____ г. (указать место, дату, а при наличии - номер) (далее – Кредитный договор).

Условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором. Передача денежных средств, в сумме выдаваемого кредита, Застройщику в счет оплаты Объекта долевого строительства, осуществляется путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.5. С момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости Объект долевого строительства считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. [77] [69.1.] (выбрать нужное) Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства одновременно подлежит регистрации право залога (ипотеки) Банка на Объект долевого строительства. Залогодержателем является Банк, а Залогодателем – Участник долевого строительства [Права Залогодержателя (Банка) по Кредитному договору и право залога Объекта долевого строительства согласно ст. 13 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. удостоверяются Закладной]².

3.6. Права требования Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, приобретаемые Участником долевого строительства по настоящему Договору, находятся в залоге у Банка на основании ст. 5, [77] [69.1.] (выбрать нужное) Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998г. с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости. Залогодержателем является Банк, а Залогодателем – Участник долевого строительства]³.

3.7. При оплате цены Договора в рассрочку Участник вправе внести один либо несколько очередных платежей досрочно, что не влечет изменения размера периодических платежей или порядка их внесения. Досрочно внесенные платежи засчитываются в счет оплаты периодических платежей в соответствии с согласованным порядком.

¹ Наименование сторон договора, Объекта долевого строительства необходимо указывать в соответствии с терминологией, используемой в представленном клиентом договоре участия в долевом строительстве.

² Абзац об оформлении закладной включается в зависимости от программы кредитования.

³ Указывается в случае принятия Банком в залог прав требования Участника долевого строительства и оформления его в силу закона.

3.8. В случае внесения платежей в оплату цены Договора на банковский счет Застройщика Участник несет ответственность за надлежащее указание платежных реквизитов. В случае получения от Застройщика уведомления о смене его платежных реквизитов, Участник обязан производить платежи по новым реквизитам. При внесении платежей в счет оплаты цены Договора, Участник обязан указывать номер и дату настоящего Договора и несет все риски того, что в случае их не указания платеж не будет учтен. При этом расходы по безналичному перечислению (взнос) вышеуказанных денежных средств на расчетный счет Застройщика, несет Участник в полном объеме. Платеж считается произведенным:

- в случае оплаты в безналичном порядке — в день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика,
- в случае оплаты в наличном порядке — в день внесения денежных средств в кассу Застройщика.

3.9. В случае увеличения общей площади жилого помещения (Квартиры), входящего в состав Объекта долевого строительства по данным технической инвентаризации, осуществленной в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ, по сравнению с данными проектной документации, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу.

3.10. В случае уменьшения общей площади жилого помещения (Квартиры), входящего в состав Объекта долевого строительства по данным технической инвентаризации, осуществленной в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ, по сравнению с данными проектной документации Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу.

3.11. Застройщик также вправе изменить стоимость одного квадратного метра общей площади Квартиры в случае нарушения Участником долевого строительства своих обязательств по срокам внесения денежных средств, для окончательного расчета с Застройщиком.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, исключительно для строительства (создания) им многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией.

4.1.3. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

4.1.4. Внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

4.1.5. Ежеквартально вносить в проектную декларацию изменения касающиеся сведений о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации.

4.1.6. Опубликовать изменения, указанные в п.п. 4.1.4 и 4.1.5 в порядке, установленном для опубликования проектной декларации, в течение 10 (десяти) дней со дня внесения изменений в проектную декларацию.

4.1.7. Уведомить Участника об изменениях условий выполнения Договора для принятия согласованного решения или расторжения Договора (любые изменения и дополнения к договору после подписания регистрируются в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области).

4.1.8. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Участник долевого строительства обязан рассмотреть такое предложение и дать на него ответ не позднее десяти дней с момента получения. В случае неявки Участника долевого строительства, а также в случае возвращения

оператором почтовой связи заказного письма Застройщика или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу, Застройщик не несет ответственность за просрочку передачи Объекта долевого строительства Участнику.

4.1.9. По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

Основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания) — разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства и передаточный акт.

Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию недвижимого имущества, для государственной регистрации прав собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

4.1.10. Передать Участнику долевого строительства после окончания строительства Квартиру по акту приема-передачи;

4.1.11. Подготовить и передать в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области разрешение на ввод объекта в эксплуатацию в срок не позднее 10 (десяти) дней с момента его получения;

4.1.12. Застройщик гарантирует, что к моменту заключения настоящего Договора, Объект долевого строительства не отчужден, не обременен правами третьих лиц, в залоге, под арестом и иными запретами не состоит.

4.2. Участник обязан:

4.2.1. Своевременно уплатить цену Договора на условиях настоящего Договора;

4.2.2. Зарегистрировать настоящий Договор, изменения/ дополнения к нему в установленном законом порядке;

4.2.3. Принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, если иной срок, в течение которого Участник обязан приступить к приемке Объекта, не установлен Договором;

4.2.4. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства немедленно заявить об этом Застройщику;

4.2.5. С момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, независимо от даты оформления права собственности на Объект долевого строительства в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области, оплачивать затраты по содержанию Объекта долевого строительства (коммунальные платежи и эксплуатационные расходы) и техническому обслуживанию;

4.2.6. Нести, а также возмещать Застройщику все расходы связанные:

- с регистрацией Договора и всех дополнений и изменений к нему в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области;

- с оформлением Застройщиком технической документации (технического плана, технического паспорта, кадастрового паспорта) на Объект долевого строительства;

- с регистрацией права собственности на Квартиру в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области.

4.2.7. Передача Участником долевого строительства прав по настоящему Договору третьему лицу (уступка права требования) может быть осуществлена только при наличии письменного согласия Банка; и письменного уведомления Застройщика с приложением заверенной копии одного экземпляра договора уступки, в течение 3 (трех) календарных дней с момента регистрации договора уступки в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области.

4.2.8. В случае изменения почтового и (или) юридического адреса письменно уведомить Застройщика об этих изменениях в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента таких изменений.

4.2.9. Компенсировать Застройщику расходы, связанные с содержанием Объекта долевого строительства (коммунальные платежи и эксплуатационные расходы), за период с момента получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию до момента подписания акта приема-передачи Квартиры в объеме счетов, выставленных Застройщику эксплуатирующими организациями пропорционально фактической площади Квартиры, полученной Участником по настоящему Договору.

4.3. Застройщик вправе:

4.3.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Квартиру;

4.3.2. Вносить изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

4.4. Участник вправе:

4.4.1. Получать информацию от Застройщика о ходе выполнения настоящего Договора, не вмешиваясь в оперативно-хозяйственную деятельность.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

5.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

5.2. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана уплатить другой Стороне неустойку (штраф, пени), а также возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки и расходы в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

5.3. Все убытки Застройщика, вызванные уклонением Участника от заключения дополнительного соглашения к Договору об установлении единого срока передачи Объекта долевого строительства для всех участников долевого строительства Объекта, в т.ч. штрафы и иные санкции, наложенные полномочными органами, подлежат возмещению Участником.

5.4. Стороны обязуются решать все спорные вопросы по Договору путем переговоров. При не достижении соглашения спор подлежит рассмотрению в судебном порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

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

6.2. Гарантийный срок на общестроительные работы по Объекту долевого строительства составляет - 5 (пять) лет.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта строительства, составляет 5 (пять) лет.

Гарантийный срок на сантехнические приборы, оборудование, устанавливаемые Застройщиком, а также строительные материалы, приобретаемые Застройщиком у соответствующих поставщиков – согласно гарантии предприятия-изготовителя.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока в случае нарушения требований технических регламентов, а также иных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

6.3. 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 непригодными для предусмотренного Договором использования, Участник вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

Участник обязан уведомить Застройщика о ненадлежащем качестве Объекта долевого строительства в разумный срок после обнаружения недостатков.

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

Положения данного пункта применяются только в случае добросовестной и надлежащей эксплуатации Участником Объекта долевого строительства в соответствии с действующими нормами и правилами, как самого Объекта, так и общего имущества, а так же установленного Застройщиком оборудования, сантехнических приборов и материалов.

7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется на основании подписываемого Сторонами передаточного акта (акта приема–передачи).

7.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

7.3. Застройщик передает Квартиру Участнику долевого строительства в течение 3 (трех) месяцев после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию в установленном порядке.

7.4. Застройщик направляет Участнику долевого строительства, с соблюдением установленного действующим законодательством о долевом участии срока, сообщение о завершении строительства (создания) Объекта в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

7.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения такого сообщения.

7.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный п. 7.5. срок или при необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры, Застройщик по истечении двух месяцев со дня предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче квартиры.

При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного одностороннего акта о передаче Квартиры. С указанного дня Участник также несет бремя содержания Квартиры, в том числе по исполнению обязанностей технического обслуживания и эксплуатации Квартиры, инженерных коммуникаций и оборудования; осуществления капитального, текущего ремонта и других обязанностей, связанных с получением Квартиры Участником. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения, или заказное письмо возвращено 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.

7.7. В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства, Стороны составляют соответствующий акт с указанием всех несоответствий и определением сроков их устранения. При этом срок передачи Квартиры автоматически продлевается на срок устранения недостатков. В этом случае обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта после устранения недостатков по требованию Участника долевого строительства.

8. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОГОВОР. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Любые изменения или дополнения вносятся в Договор по соглашению Сторон и обязательно оформляются в письменном виде, а также регистрируются в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области.

8.2. Расторжение Договора возможно по соглашению Сторон, оформленному в письменном виде и с регистрацией в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области.

8.3. Расторжение Договора возможно по требованию одной из Сторон в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

8.4. Участник на стадии строительства имеет право выполнить перепланировку Квартиры только с согласия Генеральной проектной организации и Застройщика. В этом случае перепланировка оформляется отдельным дополнительным соглашением к настоящему Договору. При этом возможное изменение площади Квартиры в результате перепланировки не влияет на цену Договора, указанную в настоящем Договоре. Расходы по регистрации такого дополнительного соглашения возмещаются Участником Застройщику в недельный срок с момента заключения такого дополнительного соглашения. К дополнительному соглашению Участник обязан приложить «Изменения в проект Квартиры» в двух подлинных экземплярах: один – для Застройщика и один – для Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области.

В случае самовольного выполнения Участником работ по изменению планировки Квартиры или по отделке и установке внутреннего оборудования в Квартире, или установке снаружи здания любых устройств и сооружений, Застройщик вправе взыскать с Участника средства, необходимые для приведения Квартиры в проектное состояние. Самовольно выполненные Участником отделимые и неотделимые улучшения в Квартире, возмещению не подлежат.

В случае нарушения Участником настоящего пункта, Застройщик не несет ответственности за задержку сдачи по Акту законченного строительства Объекта, а также Участник уплачивает Застройщику штраф в размере 20 % от цены настоящего договора.

8.6. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», возвратив Участнику долевого строительства уже внесенную оплату.

8.7. При расторжении Договора по инициативе Участника, Участнику возвращаются уплаченные им по Договору средства в порядке и сроки, предусмотренные действующим законодательством.

8.8. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по вине Участника долевого строительства, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты расторжения, сумму фактически понесенных последним расходов в связи с исполнением обязательств по Договору. Под расходами, понесенными Застройщиком в связи с исполнением обязательств по Договору, Стороны понимают затраты, связанные с подготовкой, оформлением документации на Объекты долевого строительства, регистрацией Договора и всех дополнений и изменений к нему, а также иные затраты, необходимые для такого исполнения.

8.9. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения настоящего Договора, договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне соответствующего уведомления по почте заказным письмом с описью вложения.

9. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Порядок, способы обеспечения обязательств Застройщика по настоящему договору определяются соответствующими нормами федерального законодательства.

9.2. Обеспечение исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику по всем договорам, заключенным для строительства (создания) Объекта на основании одного разрешения на строительство наряду с залогом осуществляется следующим способом:

Страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору в порядке, установленном ст. 15.2. ФЗ № 214-ФЗ.

9.3. До Участника долевого строительства доведены следующие сведения об условиях страхования: Генеральный договор страхования № _____ от «_____» _____ 201__ г. Срок действия Договора страхования до _____ 201__ года.

Страховщик: _____, ИНН _____, ОГРН _____
дата создания _____ г.. Адрес: _____.
Лицензия _____ от _____ года.

Страховой полис: № _____ / _____ от _____ 20__ года.

Выгодоприобретатель по Договору страхования: Участник долевого строительства по настоящему Договору.

Объект строительства, в отношении которого заключен договор страхования: многоквартирный малоэтажный жилой дом с подземный паркингом, расположенный по адресу: Воронежская область, г. Воронеж, ул. Рылеева 26 б.

Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя (Застройщика), связанные с риском наступления его ответственности перед участником долевого строительства (выгодоприобретателя) в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением им обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

Страховым случаем является неисполнение или ненадлежащее исполнение Страхователем (Застройщиком) обязательств по передаче жилого помещения по Договору участия в долевом строительстве, подтвержденные:

1) вступившим в силу решением суда об обращении взыскания на предмет залога в соответствии со ст.14 ФЗ № 214-ФЗ;

2) решением арбитражного суда о признании Страхователя банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с [Федеральным законом](#) от 26 октября 2002 года №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а также выпиской из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований.

10. ФОРС – МАЖОР.

10.1. Стороны могут быть освобождены полностью или частично от ответственности за невыполнение обязательств по Договору в случае действия непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, наступивших после заключения Договора. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся стихийные явления: наводнения, землетрясения, пожар, запретительные действия государственных органов, военные действия, эпидемии, крупномасштабные забастовки и т.п. Форс–мажорные обстоятельства подтверждаются документами компетентных органов.

10.2. В случае действия обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действовали эти обстоятельства.

10.3. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более трех месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор без применения мер ответственности.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Подписанием настоящего Договора Стороны подтверждают, что ознакомлены со следующими положениями действующего законодательства Российской Федерации:

11.1.1. статьи 170 ГК РФ о недействительности мнимой и притворной сделок, совершенных для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия;

статьи 173 ГК РФ о недействительности сделки юридического лица, совершенной в противоречии с целями его деятельности;

статьи 178 ГК РФ о недействительности сделки, совершенной под влиянием существенного заблуждения;

статьи 179 ГК РФ о недействительности сделки, совершенной под влиянием обмана, насилия, угрозы и неблагоприятных обстоятельств;

статьи 382 ГК РФ о риске неблагоприятных последствий для нового кредитора в случае не уведомления должника в письменной форме о состоявшемся переходе прав кредитора к другому лицу.

Подписанием настоящего Договора Стороны подтверждают, что основания для его признания недействительным в соответствии с подпунктами 11.1.1., 11.1.2., 11.1.3., 11.1.4., 11.1.5. Договора у Сторон на момент подписания отсутствуют.

11.3. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

11.4. Обязанность по подготовке документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, лежит на Застройщике. Подать документы на регистрацию настоящего Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость, обязаны обе стороны договора.

11.5. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

11.6. Стороны обязуются письменно сообщать друг другу обо всех изменениях в своих реквизитах. В случае не уведомления об изменениях в реквизитах – противная Сторона не несет ответственности за несвоевременное получение или неполучение сообщений виновной Стороной.

11.7. Договор составлен в трех экземплярах, обладающих равной юридической силой, по одному для каждой из Сторон и один для Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области.

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:	УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:
Юридический адрес: ИНН ОГРН КПП р/сч к/с БИК Тел./факс: _____/_____/_____ М.П. (подпись)	_____, _____ г.р. Место рождения: _____ Паспорт _____ Зарегистрирована по адресу: _____ Проживающая по адресу: _____ Конт.тел.: _____ _____/_____/_____ (подпись)

График внесения денежных средств

«Участника долевого строительства» _____ на строительство
___ **комнатной квартиры** с проектным номером ___ (____), расположенной на ___ (____)
этаже, в ___ (____) секции, общей площадью (с учетом летних помещений) **ориентировочно**
___ **кв.м.**, общей площадью (без учета летних помещений) ориентировочно ___ кв.м,
многоквартирного жилого десяти этажного дома со встроенными нежилыми помещениями, по
адресу: Волгоградская область, город Волжский, пр. им. Ленина, 142 (1 этап).

Взносы	Сумма	Дата
Итого		

«Застройщик»
Директор

«Участник долевого строительства»

Выкопировка из плана ____ этажа жилого дома по адресу:

квартира № _____

Подъезд, секция – ____ секция

Этаж – _____

Квартира – _____

Общая площадь двухкомнатной квартиры (с учетом лоджии) проектная - _____ кв.м.,

Жилая площадь квартиры проектная – _____ м²

Площадь кухни проектная – _____ м²,

Площадь балкона / лоджии проектная – _____ м² (с коэффициентом – 0,5)

«Застройщик»

Директор _____

«Участник долевого строительства» _____