ЛОГОВОР

участия в долевом строительстве жилья

No

« » 20 года г. Орел

СТОРОНЫ:

Участник-1 (Застройщик) - АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ИНВЕСТИЦИОННАЯ ЖИЛИЩНАЯ КОМПАНИЯ», в лице генерального директора Неврова Валентина Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны;

Участник-2 (Участник долевого строительства) – , с другой стороны, вместе именуемые УЧАСТНИКИ,

ЗАКЛЮЧИЛИ НАСТОЯЩИЙ ДОГОВОР О НИЖЕСЛЕДУЮЩЕМ:

1. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

1.1. Объектом долевого строительства по настоящему договору в соответствии с Проектной документацией является жилое помещение - Х-комнатная квартира, обозначенная в Плане создаваемого объекта недвижимости под номером, общей площадью согласно проекта кв. м (в общую площадь жилого помещения согласно ЖК РФ не включается площадь лоджий, балконов) на этаже жилого многоквартирного дома и общее имущество в указанном жилом многоквартирном доме. По проекту Квартира имеет лоджию площадью кв.м. Указанная Квартира состоит из: кв.м.

План объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий) местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемого) многоквартирного дома указан в Приложении №1 к настоящему договору.

- 1.2. По настоящему договору Участник-2 обязан оплатить Участнику-1 общую площадь КВАРТИРЫ, а также площадь лоджии. Сумма общей площади Квартиры и площади лоджии в дальнейшем по настоящему договору именуется Оплачиваемая Площадь. Оплачиваемая Площадь по настоящему договору определяется согласно утвержденному проекту. При этом площадь лоджий исчисляется с коэффициентом 0.5, и в целом Оплачиваемая Площадь составляет кв. м.
- 1.3. При расхождении размеров оплачиваемой площади (по проекту) и площади оплачиваемой фактической (в построенном доме) на момент передачи Квартиры Дольщику действуют нижеследующие правила: Стороны договорились, что в случае разницы между проектной площадью, указанной в разделе 1 настоящего договора, и фактической площадью (в построенном доме) в размере не превышающем 1 (Один) квадратный метр перерасчет цены договора не производится. В случае возникновения разницы более чем на 1 (Один) квадратный метр в сторону увеличения или уменьшения между фактической площадью передаваемого построенного объекта долевого строительства и проектной площадью, указанной в разделе 1 настоящего договора, производится перерасчет Цены договора исходя из фактической Общей Площади Квартиры и цены, действующей на момент заключения настоящего договора (для выявления параметров расхождения фактическая площадь лоджий /балконов/ берется с применением коэффициентов, указанных в п.1.2. настоящего договора). При этом значение Общей оплачиваемой Площади (в том числе значение Оплачиваемой площади лоджий, балконов) округляется до 0,1 квадратного метра по общепринятым математическим правилам.

При возникновении разницы более чем на 1 (Один) кв.м. в площадях (фактической по отношению к проектной) в сторону увеличения Участник-2 оплачивает такую разницу в увеличении площади на расчетный счет Участника-1 в следующий срок: с момента получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию и до момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. При возникновении разницы более чем на 1 (Один) кв.м. в площадях (фактической по отношению к проектной) в сторону уменьшения, Участник-1 возмещает (оплачивает) такую разницу в уменьшении площади Участнику-2 в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты направления Участником-2 соответствующего письменного заявления Участнику-1. В заявлении Участник-2 указывает точные реквизиты счета для перечисления денежных средств.

1.4. Выполнение работ по строительству жилого дома осуществляется по проектной документации (стадия «Р) шифр 66-15-5, относящейся к жилому дому, разработанной ОАО «Гражданпроект», и в соответствии с приложением №2 к настоящему договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

- 2.1. По настоящему договору Участник-1 обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом, в состав которого входит Квартира по адресу: г. Орел, ул. Андрианова, дом № 35 (далее – Жилой дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, передать Квартиру (в состоянии, указанном в п. 9.4. настоящего договора) и общее имущество Участнику-2, который обязуется уплатить указанную в настоящем договоре Цену и принять в собственность Квартиру по правилам настоящего договора.
- 2.2. Основные характеристики многоквартирного дома: Вид: многоквартирный жилой дом.

Назначение: жилой Этажность: 17

Общая площадь: 17790,19 кв.м

Материал наружных стен: самонесущие из силикатного кирпича, пенобетона и листы ГКЛВ.

Материал поэтажных перекрытий: – из сборных железобетонных многопустотных плит с монолитными участками.

Класс энергоэффективности: С+ (нормальный)

Класс сейсмостойкости: Город Орел и города Орловской области не входят в список населенных пунктов РФ, расположенных в сейсмичных районах (СП 14.13330.2011, прил. Б).

3. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ РАСЧЕТОВ.

- 3.1. Цена договора на дату его заключения составляет рублей.
- 3.2. В Цену договора, предусмотренную пунктом 3.1. настоящего договора входит:
- возмещение затрат на строительство, включая сопутствующие затраты (землеотвод, изыскания, изготовление проекта, согласование техусловий, затраты по вводу в эксплуатацию и передачу построенного жилья и объектов инженерной инфраструктуры в эксплуатацию, изготовление технической документации на **Жилой дом** и т.п.);
- иные затраты, необходимые для достижения целей настоящего договора.

В Цену договора не входит стоимость отделочных работ и инженерного оборудования.

Оплата государственной пошлины за регистрацию настоящего соглашения производится **Участником-1** и **Участником-2** в соответствии с действующим законодательством РФ.

- **3.3.** Участник-2 в течение **3 (трех) рабочих** дней с момента заключения настоящего договора (регистрации договора в соответствующем государственном регистрирующем органе) оплачивает стоимость кв.м Оплачиваемой Площади Квартиры в размере рублей.
- **3.4.** В случае просрочки платежей на просроченную сумму начисляется неустойка в виде пени в размере 1/300 ставки ЦБ РФ от неоплаченной суммы за каждый день просрочки оплаты. Неустойка начисляется со дня, до которого **Участник-2** обязан уплатить **Участнику-1** взнос. При этом сумма, уплаченная **Участником-2** направляется прежде всего на погашение неустойки, затем на погашение остальных финансовых обязательств **Участника-2** настоящего договора.
- 3.5. При использовании наличной формы расчетов оплата производится путем внесения наличных денежных средств Участником-2 платежному банковскому агенту, осуществляющему деятельность по приему платежей в соответствии с законом. По поручению Участника-1 прием наличных денежных средств от Участника-2 на территории города Орла и Орловской области производит Центрально-Черноземный филиал ООО «Экспобанк» г. Курск и обеспечивает их зачисление на расчетный счет Участника-1. При этом обязательства Участника-2 перед Участником-1 по оплате Цены договора считаются исполненными в размере внесенных денежных средств с момента внесения наличных денежных средств платежному банковскому агенту.
- **3.6.** Просрочка платежей **Участником-2** дает право **Участнику-1** на взимание с **Участника-2** неустойки и (или) расторжение настоящего договора, в соответствии с действующим законодательством и настоящим договором.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКОВ.

4.1. Участник-1 вправе:

- 4.1.1 требовать от Участника-2 оплаты Квартиры в сроки и в объеме, установленные настоящим договором;
- **4.1.2** Требовать **от Участника-2** принять **Квартиру** при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию **Жилого** дома:
- **4.1.3** Самостоятельно определять необходимость совершения тех или иных действий для достижения цели настоящего договора и совершать эти действия;
- **4.1.4** В случае нарушения сроков и порядка уплаты **Цены договора**, а также в иных случаях, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством, в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор по правилам, установленным действующим законодательством и настоящим договором.
- **4.1.5** В случае нарушения сроков и порядка уплаты **Цены договора** требовать от **Участника-2** уплатить неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки;
- 4.1.6 Досрочно исполнить свои обязательства по передаче Квартиры;
- **4.1.7** В случае уклонения **Участника-2 от** принятия **Квартиры**, по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи **Квартиры**, составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи **Квартиры**).

4.2. Участник-1 обязан:

4.2.1 в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **Жилой дом** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Жилого дома** передать **Квартиру Участнику-2** по Акту приема-передачи (далее - **Акт**) в порядке, предусмотренном настоящим договором.

При этом допускается досрочное исполнение Участником-1 указанной обязанности по передаче Квартир Участнику-2.

Обязанность передать Квартиру возникает у Участника-1 только при условии полной выплаты

Участником-2 Участнику-1 Оплачиваемой площади и выполнения **Участником-2** всех иных обязательств по правилам настоящего договора;

- **4.2.2** сообщать **Участнику-2** о возможности вмешательства в ход строительства третьих лиц или возникновении других обстоятельств, существенно влияющих на ход строительства;
- **4.2.3** для исполнения обязательств по п.4.2.1. настоящего договора после ввода **Жилого дома** в эксплуатацию заказным письмом с уведомлением (далее **Уведомление**) уведомить **Участника-2** по адресу фактического проживания, указанному в настоящем договоре, о необходимости **Участнику-2** прибыть в офис **Участника-1** по адресу, указанному в настоящем договоре, для приемки **Квартиры** в срок, указанный в **Уведомлении.**

Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку.

Оформление права собственности **Участника-2** на квартиру может осуществляться уполномоченным представителем **Участника-2** по доверенности.

- **4.2.4** В случае, если **Квартира** построена с отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований указанных в законе, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают ее непригодным для предусмотренного договором использования, **Участник-1** обязан безвозмездно устранить указанные недостатки в разумный срок;
- **4.2.5** В случае, если строительство **Жилого дома** не может быть завершено в предусмотренный договором срок, направить **Участнику-2** соответствующую информацию.

4.3. Участник-2 вправе:

- 4.3.1 досрочно выплатить Цену договора;
- 4.3.2 при условии выполнения всех своих обязанностей по настоящему договору получить в собственность Квартиру.
- **4.3.3.** В случае, если **Квартира** построена с отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований указанных в законе, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают ее непригодным для предусмотренного договором использования, требовать безвозмездного устранения указанных недостатков в разумный срок.

4.4. Участник-2 обязан:

- 4.4.1 зарегистрировать настоящий договор в порядке, предусмотренном разделом 5 настоящего договора;
- **4.4.2** ознакомиться с проектной декларацией, относящейся к **Жилому** дому, ознакомиться с проектом расположения дома и квартиры, систематически осуществлять надзор за ходом строительства **Жилого** дома. Отсутствие письменных претензий со стороны **Участника-2** относительно качества, хода строительства и т.д. означает согласие **Участника-2** с ходом, порядком и качеством проведения строительства;
- 4.4.3 Уплатить обусловленную настоящим договором Цену;
- 4.4.4 В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа уплатить неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки:
- **4.4.5** В установленный в Уведомлении срок прибыть по указанному адресу для приемки квартиры путем подписания **Акта**.
- **4.4.6** Нести ответственность за содержание и охрану **Квартиры**, нести риск случайной гибели или случайного повреждения **Квартиры** и находящегося в ней оборудования, осуществлять за свой счет оплату коммунальных услуг, в том числе электрической и тепловой энергии, воды, газа, с момента подписания **Акта**;
- **4.4.7** Своевременно письменно извещать **Участника-1** об изменении своего адреса, паспортных данных, платежных и иных реквизитов. В случае не сообщения об указанных изменениях риск возможных неблагоприятных последствий и убытков возлагается на **Участника-2**.

5. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА И ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА КВАРТИРУ.

- **5.1.** В соответствии с действующим законодательством настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.
- 5.2. В течение пяти рабочих дней после подписания настоящего договора Участник-2 обязан подать настоящий договор в порядке, предусмотренном действующим законодательством, для проведения государственной регистрации в соответствующем регистрирующем органе. В случае, если Участник-2 со своей стороны не подал все необходимые документы для регистрации настоящего договора в соответствующий регистрирующий орган в течение пяти рабочих дней с момента подписания Участниками настоящего договора (факт подачи документов в регистрирующий орган подтверждается соответствующей распиской регистрирующего органа), либо подал документы не в полном объеме в указанный срок, считается, что Участник-2 отказался от его заключения и Квартира является свободной от каких-либо прав на нее со стороны Участника-2.
- **5.3.** Участник-1 со своей стороны обязан совершать все необходимые действия для государственной регистрации настоящего договора.
- **5.4.** По окончании строительства право собственности **Участника-2** на **Квартиру** подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
 - 5.5. Государственная регистрация возникновения права собственности на Квартиру одновременно

является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

6. СРОКИ (строительства, приемки квартиры, гарантийный)

- **6.1.** Плановый срок ввода жилого дома в эксплуатацию **IV квартал 2020 г.** Плановый срок ввода жилого дома в эксплуатацию может быть увеличен, но не более чем на 2 (Два) квартала, о чем **Участник-1** обязан письменно уведомить **Участника-2**.
- **6.2.** Срок передачи **Квартиры Участнику-2** в течение 2 (Двух) месяцев с момента ввода **Жилого дома** в эксплуатацию (со срока, указанного в п. 6.1. настоящего договора). В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.
- **6.3.** При уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим договором срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства). При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.
- **6.4.** Гарантийный срок для **Квартиры и общее имущество** равен **5 (Пяти) годам.** Указанный гарантийный срок исчисляется со дня фактической передачи **Квартиры Участнику-2** (с момента подписания **Акта**) на условиях настоящего договора.
- **6.5.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого **Участнику-2 Квартиры**, устанавливается договором и не может составлять менее чем три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.
- 6.6. 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 инженернотехнического 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 инженернотехнического 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.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ УЧАСТНИКОВ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

- 7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Участник, не исполнивший своих обязательств или ненадлежаще исполнивший свои обязательства, обязан уплатить другому Участнику предусмотренные действующим законодательством и настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.
- 7.2. Участник-2 в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора в случаях, предусмотренных настоящим договором и Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".
- 7.2.1. По требованию Участника-2 настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, предусмотренных настоящим договором и Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

При этом для целей настоящего договора (настоящего пункта договора) под существенным изменением проектной документации создаваемого **Жилого дома** понимаются изменения проекта, влекущие за собой изменение указанных параметров расположения **Квартиры**, а именно, этаж, секция (подъезд), указанных в п.1.1. настоящего договора (за исключением номера квартиры), а также существенного изменения размера **Квартиры** (более 5% от указанное площади). Все остальные изменения **Участниками** определяются как несущественные.

7.3. Участник-1 в случае расторжения настоящего договора по основаниям, предусмотренным п.7.2. настоящего договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения настоящего договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 7.2.1. настоящего договора, в течение десяти рабочих

дней со дня расторжения настоящего договора обязан возвратить Участнику-2 денежные средства, уплаченные им в счет цены настоящего договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником-2. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником-2 денежных средств или части денежных средств в счет цены настоящего договора до дня их возврата Участником-1 Участнику-2. Если Участником-2 является гражданин, указанные проценты уплачиваются Участником-1 в двойном размере. Если в течение соответствующего установленного срока Участник-2 не обратился к Участнику-1 за получением денежных средств, уплаченных Участником-2 в счет цены настоящего договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Участник-1 не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Участника-1, о чем сообщается Участнику-2 заказным письмом с уведомлением.

- 7.4. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Участника-1 от исполнения настоящего договора, предусмотренных действующим законодательством, Участник-1 вправе расторгнуть настоящий договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику-2 в порядке, предусмотренном действующим законодательством, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены настоящего договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником-2 такого требования и при наличии у Участника-1 сведений о получении Участником-2 предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены настоящего договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника-2 от его получения или в связи с отсутствием Участника-2 по указанному им почтовому адресу Участник-1 имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в соответствии с п. 7.5. настоящего договора.
- **7.5.** В случае одностороннего отказа **Участника-1** от исполнения настоящего договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.
- 7.6. В случае одностороннего отказа Участника-1 от исполнения настоящего договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством, Участник-1 обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником-2 в счет Цены настоящего договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник-2 не обратился к Участнику-1 за получением денежных средств, уплаченных Участником-2 в счет Цены настоящего договора, Участник-1 не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Участника-1, о чем сообщается Участнику-2 заказным письмом с уведомлением.
- 7.7. В случае нарушения Участником-1 предусмотренных п. 7.3. и 7.6. настоящего договора срока возврата денежных средств или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса Участник-1 уплачивает Участнику-2 проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником-2. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем истечения срока возврата Участником-1 денежных средств Участнику-2 или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, до дня возврата денежных средств Участником-1 Участнику-2 или дня зачисления таких денежных средств в депозит нотариуса. Если Участником-2 является гражданин, указанные проценты уплачиваются Участником-1 в двойном размере.

8. ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ПЛАТЕЖИ И УПРАВЛЕНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ.

- 8.1. Учитывая, что в соответствии с п. 1, 2 ст. 153 Жилищного кодекса Российской Федерации граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, а обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у лица, принявшего от застройщика после выдачи застройщику разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи, и Участник-2 осуществляет фактическое пользование Квартирой, в том числе, имеет реальную возможность потреблять электрическую, тепловую энергию, воду, газ и т.п., то является правомерным то, что Участник-2 обязуется вносить плату за Квартиру (плату за содержание и ремонт Квартиры, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме) и оплачивать оказываемые ему коммунальные услуги по фактическому пользованию, с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
- **8.2.** При этом, **Участник-2** на момент подписания **Акта приема-передачи Объекта долевого строительства** для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги обязуется заключить договоры с соответствующими организациями поставщиками ресурсов, организациями, предоставляющими коммунальные услуги.
- **8.3**. Управление Жилым домом после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию осуществляется по правилам Раздела VIII Жилищного кодекса Российской Федерации.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

- **9.1.** После заключения настоящего договора все предыдущие переговоры и переписка между **Участниками** теряют силу.
- 9.2. Уступка Участником-2 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. При этом уступка прав требований по настоящему договору подлежит обязательной государственной регистрации и считается состоявшейся с момента такой регистрации. Уступка Участником-2 прав требований по Договору допускается с момента заключения Договора до момента подписания Участниками Акта приема-передачи Объекта долевого строительства лишь по письменному согласованию с Участником-1. В случае отсутствия такого согласования, соглашение об уступке права требования признается сторонами незаключенным и по окончании строительства Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику-2.
- 9.3. В обеспечение исполнения обязательств Участника-1 (залогодателя) по возврату денежных средств, внесенных Участником-2 и по уплате Участнику-2 денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и иных причитающихся Участнику-2 в соответствии с Договором и (или) федеральным законом денежных средств, с момента государственной регистрации Договора у Участника-2 (залогодержателя) считаются находящимся в залоге земельный участок, принадлежащий на праве собственности Участнику-1, на котором осуществляется строительство Жилого дома, и строящийся на этом земельном участке Жилой дом.

Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства наряду с залогом обеспечивается за счет взносов в государственный компенсационный фонд долевого строительства.

- 9.4. При строительстве (создании) Жилого дома Участник-1 передает Участнику-2 Квартиру без отделочных работ в состоянии согласно Приложению № 2 к настоящему договору.
- **9.5.** Все споры и разногласия, возникающие в процессе исполнения настоящего договора, будут разрешаться путем переговоров. В случае если **Участники** не придут к соглашению по спорным вопросам, споры будут переданы на рассмотрение в суд в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
- **9.6.** Все уведомления и обмен корреспонденцией между **Участниками** производится в письменной форме путем вручения писем и уведомлений под роспись уполномоченному представителю **Участника** либо направлением заказным письмом с уведомлением по адресам каждого из **Участников**, указанным в настоящем договоре. При этом **Участник** считается надлежаще уведомленным по истечении 10 (Десяти) дней с момента даты на почтовом штемпеле квитанции об отправке письма.
- **9.7.** Настоящим Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение срока действия настоящего Договора.
- **9.8.** Ведение общих дел (включая отношения с третьими лицами) по строительству **Жилого дома**, в том числе привлечение других участников долевого строительства, осуществляется **Участником-1** самостоятельно.
- **9.9.** Настоящий договор составлен в **3 (трех)** подлинных экземплярах, подлежащих государственной регистрации, после которой один экземпляр передается **Участнику-1**, один экземпляр передается **Участнику-2** и один экземпляр остается в регистрирующем органе.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Участник-1:

АО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ИНЖИЛКОМ»

302040 г. Орел, ул. Максима Горького, д. 100, пом. 103

ИНН 5752020676 КПП 575301001

1) p/c 40702810516160000250 в Центрально-Черноземный филиал ООО «Экспобанк» г. Курск

БИК 043807330 к/с 30101810345250000330

2) р/с 40702810647000003447 в Орловском отделении № 8595 г. Орел

БИК 045402601 к/с 30101810300000000601

Телефон/ факс (4862) 47 80 43, 47 80 47

Генеральный директор

В.М. Невров

М.П.

Участник-2: