

ДОГОВОР № ___/Н62
участия в долевом строительстве

г. Орел

___ _____ 2018 года

Участник-1 (Застройщик) – **Общество с ограниченной ответственностью «Холикон-Развитие»** (ИНН 5752030360, ОГРН 1025700780522, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 57 № 000518541, дата государственной регистрации: 28 ноября 2002 года, наименование регистрирующего органа: Инспекция Министерства РФ по налогам и сборам по Заводскому району г.Орла, КПП 575201001), в лице генерального директора Матвеева Владимира Павловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Участник-2 (Участник долевого строительства), действующий от своего имени, с другой стороны, вместе именуемые **Участники**, исходя из взаимных интересов, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1.Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства жилого дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникает право собственности на жилое(нежилое) помещение в строящемся жилом доме подтверждают следующие документы:

- разрешение на строительство от 21.06.2018г. № 57-301000-64-2018 выдано Управлением градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области;

- проектная декларация от 22.06.2018г., оформленная в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Федеральным законом 214-ФЗ»). Проектная декларация первично размещена на официальном сайте Застройщика по адресу: <http://holikonrazv.ru>

- Договор №1572 аренды земельного участка находящегося в муниципальной собственности «Город Орел», кадастровый номер 57:25:0010301:1121 от 09.06.2018г., зарегистрированный 14.06.2018г. за номером 57:25:0010301:1121-57/001/2018-2.

- Заключение №9 о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Застройщик гарантирует, что надлежащим образом исполняет все требования действующего законодательства, имеет право на привлечение денежных средств граждан для строительства, имеет в наличии проектную декларацию, а также разрешения соответствующих государственных органов, необходимые для осуществления строительства и ввода многоквартирного жилого дома.

Основные характеристики многоквартирного дома

Адрес	город Орел, Наугорское шоссе, д.62
Вид	Многokвартирный дом
Назначение	Жилой
Этажность	9
Общая площадь квартир с учетом площадей лоджий и балконов (с понижающим коэффициентом), м ²	5550,08
Офисы	614,94
Материал наружных стен	Кирпич силикатный утолщенный
Материал поэтажных перекрытий	Плиты перекрытия «ПК»
Класс энерго-эффективности	«С+»
Сейсмостойкость	не требуется

1.2. **Объектом долевого строительства** по настоящему договору в соответствии с Проектной документацией является жилое помещение ___ **комнатная** квартира, обозначенная в Плате создаваемого объекта недвижимости под номером ___ (номер **Квартиры** может быть изменен при сохранении остальных параметров **Помещения** по правилам настоящего договора), общей площадью согласно проекта ___ **кв. м.** (в общую площадь жилого помещения согласно ЖК РФ не включается площадь лоджий, балконов) (далее - **Квартира**), расположенная на ___ этаже в ___ **подъезде** «Многokвартирного жилого дома по Наугорскому шоссе в г.Орле» по строительному адресу: г. Орел, Наугорское шоссе, д.62 (далее – **Жилой дом**). По проекту **Квартира** имеет одну лоджию площадью ___ **кв.м.**

В **объект долевого строительства** включается: передняя – площадью ___ кв.м., сан узел – площадью ___ кв.м., ванная – площадью ___ кв.м., кухня – площадью ___ кв.м., коридор – площадью ___ кв.м., жилая комната – площадью ___ кв.м., жилая комната – площадью ___ кв.м., жилая комната – ___ кв.м.

Описание объекта долевого строительства с указанием его местоположения на плане создаваемого **Жилого дома** указано в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.3. По настоящему договору **Участник-2** обязан оплатить **Участнику-1** общую площадь **Квартиры**, а также площадь лоджий (балконов) с понижающим коэффициентом. Сумма общей площади **Квартиры** и площади лоджии (балкона) в дальнейшем по настоящему договору именуется **Оплачиваемая Площадь (Общая приведенная площадь)**. **Оплачиваемая Площадь** по настоящему договору определяется согласно утвержденному проекту, при этом площадь лоджий исчисляется с коэффициентом 0,5, площадь балкона исчисляется с коэффициентом 0,3.

В целом Оплачиваемая Площадь составляет ____ кв.м.

1.4. Площадь **Квартиры** является проектной и подлежит уточнению после получения **Участником-1** технического плана на **Жилой Дом** (Здание). Уточненные площади **Квартиры** и лоджии определяются по данным технического плана **Жилого Дома** (Здания), составленного Бюро технической инвентаризации (БТИ)/кадастровым инженером. При расхождении данных **Оплачиваемой Площади** и данных технического плана, составленного Бюро технической инвентаризации (БТИ)/кадастровым инженером по окончании строительства (для выявления параметров расхождения фактическая площадь лоджий /балконов/ берется с применением коэффициентов, указанных в п. 1.2. настоящего договора) *более чем на 0,5 кв.м.* на момент передачи **Квартиры Участнику-2** **Участником-1** **Участники** обязаны компенсировать данную разницу (свыше 0,5 кв.м.) доплатой либо возвратом денежных средств (исходя из стоимости квадратного метра по ценам, действующим на момент последней оплаты за **Квартиру**). Если разница между договорной и фактической общей площадью Объекта долевого строительства равна или не превышает 0,5 квадратного метра включительно, **Участник-1** и **Участник-2** отказываются от взаимных требований по возврату (доплате) денежных средств.

1.5. Права на **Квартиру**, на момент составления настоящего Договора никому не заложены, не проданы, в споре и под арестом не состоят.

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 **строительному** адресу: **г. Орел, Наугорское шоссе, д. 62** (далее - **Жилой дом**) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Жилого дома**, передать **Квартиру Участнику-2 в собственность**, который обязуется уплатить указанную в настоящем договоре **Цену** и принять в **собственность Квартиру** по правилам настоящего договора.

При строительстве (создании) **Жилого дома** **Участник-1** передает **Участнику-2** **Квартиру** без отделки. **Участник-1** выполняет в **Квартире** следующие виды работ:

- оштукатуривание капитальных стен, стен санузлов и ванных комнат с двух сторон;
- установка и остекление оконных блоков, установка подоконников;
- установка и остекление лоджии;
- установка входной двери ДВП с замком;
- монтаж водопроводных и канализационных стояков;
- монтаж стояков газоснабжения с установкой газовых счетчиков без установки газовых плит;
- электромонтажные работы (с установкой розеток, выключателей);
- устройство вентиляционных каналов без установки вентиляционных решеток;
- установка счетчиков горячей и холодной воды, и электроэнергии.

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Государственная пошлина за регистрацию настоящего Договора уплачивается его Сторонами самостоятельно, согласно законодательству.

2.3. После окончания строительства **Жилого дома** ему присваивается **почтовый** адрес, который может не совпадать со **строительным** адресом.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ РАСЧЕТОВ.

3.1. На момент заключения настоящего Договора стоимость **Квартиры (Цена договора)** исчисляется в рублях и составляет ____ **рублей**, из расчета стоимости 1 (одного) кв.м. оплачиваемой площади **Квартиры** (____) рублей.

Цена договора состоит из суммы денежных средств, необходимых для возмещения затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и создание общего имущества, а также и экономии, т.е. разницы между средствами, полученными от дольщиков, и фактическими затратами на строительство объекта.

Цена договора может изменяться в случае увеличения стоимости строительных материалов, электроэнергии, горюче-смазочных материалов, в случае увеличения стоимости работ субподрядчика и в других случаях, влияющих на размер себестоимости Объекта долевого строительства. Об изменении договорной цены стороны подписывают соглашение, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.2. **Участник-2** обязуется оплатить **Участнику-1** указанную в п.3.1. стоимость **Квартиры** в течение 5 (пяти) рабочих дней после регистрации в регистрирующем органе настоящего Договора участия в долевом строительстве.

Если **Участник-2** оплачивает стоимость **Квартиры** в указанный срок, то объем денежных средств, которые вносит **Участник-2** в качестве инвестиций в строительство жилого дома, является окончательным и изменению не подлежит.

Если **Участник-2** не оплачивает стоимость **Квартиры** в указанный срок, то **Участник-2** уплачивает **Участнику-1** 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.

3.3. **Участник-2** вправе оплатить стоимость **Квартиры** способами, не противоречащими действующему законодательству, по согласованию с **Участником -1**.

3.4. Общая **Цена договора** будет равна сумме произведенных взносов, необходимых для оплаты за **Квартиру**, согласно п.3.2. и п.3.3. настоящего договора.

3.5. В **Цену договора**, предусмотренную пунктом 3.1. настоящего договора входит:

- возмещение затрат на строительство, включая сопутствующие затраты (землеотвод, изыскания, изготовление проекта, согласование технических условий, затраты по вводу в эксплуатацию и передачу построенного жилья и объектов инженерной инфраструктуры в эксплуатацию, изготовление технического плана на жилой дом и т.п.);

- иные затраты, за оказанные услуги, необходимые для достижения целей настоящего договора.

3.6. После заключения настоящего договора **Участник-1** ведет учет внесенных платежей. Датой внесения платежей **Участником-2** является дата поступления на счет (в кассу) **Участника-1** перечисленных (уплаченных) средств.

3.7. Оплата государственной пошлины за регистрацию права собственности на **Квартиру** осуществляются **Участником-2** самостоятельно и за свой счет.

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 самостоятельно определять необходимость совершения тех или иных действий для достижения цели настоящего договора и совершать эти действия;

4.1.3. Денежные средства **Участника** долевого строительства, уплаченные на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и общего имущества жилого дома и не израсходованные непосредственно на цели строительства Объекта долевого строительства и общего имущества жилого дома, а также на целевое финансирование мероприятий, указанных в настоящем пункте Договора, возврату **Участнику** долевого строительства не подлежат и удерживаются **Застройщиком** в свою пользу в качестве дополнительного вознаграждения за оказанные услуги по реализации настоящего Договора.

4.1.4. в случае нарушения сроков и порядка уплаты **Цены договора**, а также в иных случаях, предусмотренных договором и действующим законодательством, в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор по правилам, установленным действующим законодательством и настоящим договором;

4.1.5. при уклонении **Участника-2** от принятия **Квартиры** в предусмотренный настоящим договором срок **Участник-1** по истечении двух месяцев со дня, указанного в Уведомлении для передачи **Квартиры** **Участнику-2**, вправе составить односторонний акт о передаче **Квартиры** (за исключением случая досрочной передачи **Квартиры**). При этом риск случайной гибели **Квартиры** признается перешедшим к **Участнику-2** со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта о передаче **Квартиры**. Указанные меры могут применяться только в случае, если **Участник-1** обладает сведениями о доставке Уведомления **Участнику-2** (момент доставки почтой Уведомления **Участника-2** определяется действующими почтовыми правилами), либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе **Участника-2** от его получения или в связи с отсутствием **Участника-2** по указанному им почтовому адресу. При этом, Уведомление должно быть направлено по почте или вручено **Участнику-2** лично под расписку. Принятие **Участником-2** **Квартиры** и оформление права собственности **Участника-2** на **Квартиру** может осуществляться уполномоченным представителем **Участника-2** по Доверенности.

4.2. **Участник-1** обязан:

4.2.1 совершить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего договора;

4.2.2 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 в порядке, предусмотренном настоящим договором. При этом обязанность передать **Квартиру** возникает у **Участника-1** только при условии полной оплаты **Участником-2** **Участнику-1** **Оплачиваемой площади** и выполнения **Участником-2** всех иных обязательств по правилам настоящего договора;

4.2.3 сообщать **Участнику-2** о возможности вмешательства в ход строительства третьих лиц или возникновении других обстоятельств, существенно влияющих на ход строительства;

4.2.4 изготовить технический план на **Жилой дом** (Здание) и поставить **Квартиру** на кадастровый учет;

4.2.5 для исполнения обязательств по п.4.2.1. настоящего договора после ввода **Жилого дома** в

эксплуатацию проинформировать **Участника-2** о необходимости **Участнику-2** прибыть в офис **Участника-1** по адресу, указанному в настоящем договоре, для приемки **Квартиры** в определенный срок. В случае указания адреса электронной почты в реквизитах **Участника-2** в настоящем Договоре, **Участник-2** подтверждает согласие получить **Уведомление** о готовности **Участника-1** передать **Квартиру** в виде электронной копии документа на указанный адрес. **Участник-1** также располагает информацией о возможности самостоятельно ознакомиться с текстом **Уведомления** на официальном сайте **Участника-1**, после его опубликования **Участником-1** на основании полученного **Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию**. Оформление права собственности **Участника-2** на **Квартиру** может осуществляться уполномоченным представителем **Участника-2** по нотариальной **Доверенности**.

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. уступить право требования по настоящему Договору только после уплаты им **цены Договора** с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства (**Квартиры**), в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ (ст. 11 Федерального закона № 214-ФЗ), с письменного согласия **Участника-1**.

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, и иной информацией, размещенной на официальном сайте **Участника-1**, относящейся к **Жилому дому**;

4.4.3 уплатить обусловленную настоящим договором **Цену**;

4.4.4 уплатить в кассу **Участника-1** денежную сумму, потраченную им на изготовление технического плана на **Жилой дом** (Здание), в части, необходимой для постановки **Квартиры Участника-2** на кадастровый учет;

4.4.5 в установленный в **Участником-1** срок прибыть в офис **Участника-2** по адресу, указанному в настоящем договоре, с комплектом необходимых документов, указанных в тексте **Уведомления** (в том числе: **Доверенность** на представителя **Участника-2**), и принять **Квартиру** путем подписания **Акта приема-передачи**.

4.4.6 оформить право собственности на **Квартиру** в течение **3 (трех) месяцев** с момента подписания **Акта приема-передачи**.

В случае нарушения указанных в п.4.4.5 и п. 4.4.6 сроков **Участник-2** обязан уплатить **Участнику-1** штрафную неустойку в размере 0,01 % от стоимости **Квартиры** за каждый день просрочки и возместить в полном объеме причиненные убытки (материальные потери **Участника-1**, вызванные просрочкой со стороны **Участника-2**) сверх неустойки. При этом неустойка подлежит оплате на счет (в кассу) **Участника-1**, указанный в настоящем договоре.

4.4.7 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 приема-передачи**;

4.4.8 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. По окончании строительства право собственности **Участника-2** на **Квартиру** подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом Федеральным законом от 13.07.2015г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

5.3. У **Участника-2** при возникновении права собственности на **Квартиру** одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в **Жилом доме** (перечень общего имущества отражен в проектной документации, с которой ознакомлен **Участник-2**), которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на **Квартиру**. 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. Планируемый срок ввода Жилого дома в эксплуатацию **IV квартал 2020 г.** Планируемый срок передачи Застройщиком объекта долевого строительства участникам долевого строительства **не позднее 31 января 2021 г.**

Участник-1 вправе досрочно исполнить свое обязательство по передаче **Квартиры Участнику-2**.

В случае, если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, то согласно ст. 6 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые

законодательные акты Российской Федерации», **Участник-1** не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан проинформировать **Участника-2** соответствующей информацией и сделать предложение об изменении договора. После чего между Участниками подписывается соглашение о внесении изменения в настоящий договор.

6.2. Срок передачи **Квартиры Участнику-2** - в течение 3 (трех) месяцев с момента получения разрешения на ввод **Жилого дома** в эксплуатацию.

При этом в случае неявки **Участника-2** для приемки **Квартиры**, либо немотивированного отказа (в целях настоящего договора под немотивированным отказом от приемки квартиры понимается отказ, не обоснованный письменным доказательством вины **Участника-1** в каких либо действиях /бездействиях/ по настоящему договору), либо непредставление необходимых документов согласно п. 4.4.5 настоящего договора (т.е. в случаях ненадлежащего исполнения **Участником-2** обязательств) **Участник-1** не несет ответственности за несвоевременную передачу **Квартиры**. Кроме того, **Участник-2** обязуется возместить **Участнику-1** все убытки **Участника-1**, в том числе и убытки, связанные с оплатой коммунальных платежей и содержанием **Квартиры**. При этом убытки исчисляются с момента, когда согласно **Уведомления Участник-2** обязан был прибыть к **Участнику-1** для приемки **Квартиры**. Взыскание **Участником-1** с **Участника-2** указанных убытков не лишает **Участника-1** права расторгнуть настоящий договор за неисполнение **Участником-2** обязательств.

6.3. Срок передачи **Квартиры Участнику-2** является единым для всех **участников долевого строительства**, которым **Участник-1** обязан передать **объекты долевого строительства**, входящие в состав **Жилого дома**.

6.4. **Гарантийный срок** для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства равен **5 (Пяти) годам**. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня разрешения на ввод в эксплуатацию **Жилого дома**.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства равен 3 (трем) годам. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства (**Квартиры**) **Участнику-2**.

6.5. При наличии выявленных недостатков по качеству объекта долевого строительства **Участник-2** в порядке пункта 6 части 2 ст.7 Федерального закона 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" вправе предъявить **Участнику-1** претензию с указанием в письменной форме конкретных недостатков (дефектов). **Участник-1** обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, который согласуют **Участник-1** и **Участник-2** исходя из технических (технологических) особенностей применительно к конкретным недостаткам и наиболее экономичных способов устранения таких недостатков.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ УЧАСТНИКОВ. ИЗМЕНЕНИЕ. РАСТОРЖЕНИЕ. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА.

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору **Участник**, не исполнивший свои обязательства или ненадлежащим образом 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. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.3. 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. № 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). Все остальные изменения **Участниками** определяются как несущественные.

7.4. **Участник-1** имеет право расторгнуть настоящий договор в случаях:

1) систематического нарушения **Участником-2** сроков внесения платежей, т.е. нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение 12-ти месяцев или просрочка внесения платежа в течение более трех месяцев;

2) неявки **Участника-2** для приемки **Квартиры** по окончании строительства в срок, указанный в п. 4.4.5 настоящего договора, либо необоснованного затягивания приемки **Квартиры** в течение более 2 (двух) месяцев с момента, указанного в п.4.2.5 настоящего договора.

7.4. В случае расторжения настоящего договора по инициативе **Участника-2**, если отсутствуют обстоятельства для отказа от исполнения настоящего договора, установленные ст.9 ФЗ «124-ФЗ от 30 декабря 2004 года, возврат денежных средств, внесенных **Участником-2 Участнику-1** осуществляется **Участником-1** на основании письменного обращения (Заявления) **Участника-2** о возврате средств путем безналичного перечисления на банковский счет **Участника-2**, указанный им в Заявлении в течение 30 дней с момента получения указанного заявления.

8. ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ПЛАТЕЖИ И УПРАВЛЕНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ.

8.1. По согласованию с **Участником-2** в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса РФ в качестве эксплуатирующей организации - Управляющей организации (компании), обслуживающей **Жилой дом**, относящийся к настоящему договору, выбрано Общество с ограниченной ответственностью «Коликом». Согласие ООО «Коликом» обслуживать **Жилой дом** получено, о чем известно **Участникам** настоящего договора.

8.2. Учитывая то, что **Участник-1** фактически передает **Квартиру Участнику-2** в момент подписания **Акта приема-передачи Квартиры** и с этого момента **Участник-2** осуществляет фактическое пользование указанной **Квартирой**, в том числе имеет реальную возможность потреблять электрическую, тепловую энергию, воду, газ и т.п., является правомерным то, что **Участник-2** обязуется оплачивать оказываемые ему услуги по фактическому пользованию с момента ее фактического принятия.

8.3. **Участник-2** обязуется заключить Договор на пользование вышеуказанными коммунальными услугами:

- с Управляющей организацией, не позднее 3 (трех) дней с момента подписания **Акта приема-передачи**;
- с иными конкретными поставщиками ресурсов (коммунальных услуг) в случае, если в г. Орле по сложившейся практике (например, газ, электроэнергия, телефон), данные ресурсы поставляют непосредственно до **Квартиры** поставщики, осуществляющие предоставление таких услуг в соответствии с действующим законодательством.

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 настоящему договору допускается только после уплаты им **Цены договора** или одновременно с переводом долга на **нового Участника-2 долевого строительства** в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

9.3. Уступка **Участником-2** прав требований по настоящему договору допускается с момента заключения настоящего договора до момента подписания **Акта приема-передачи Участниками** лишь по письменному согласованию с **Участником-1**. В случае отсутствия такого согласования, соглашение об уступке права требования признается сторонами незаключенным и по окончании строительства **Квартира** подлежит передаче первоначальному **Участнику-2**.

В случае совершения уступки прав требования (Цессии) по настоящему Договору, после регистрации соответствующего Соглашения, новый **Участник-2 обязан предоставить Участнику-1** зарегистрированный в установленном действующим законодательством порядке экземпляр Соглашения (Цессии). В случае невыполнения указанной обязанности до получения **Участником-1** Разрешения на ввод жилого Дома в эксплуатацию новый **Участник-2** не вправе предъявлять **Участнику-1** претензии о ненадлежащем уведомлении о сроках приема-передачи объекта долевого строительства (**Квартиры**).

9.4. **Участник-2** не вправе производить в **Квартире** какие-либо работы, не предусмотренные утвержденным проектом, в том числе работы по изменению ее проектной планировки, возведению внутренних перегородок, внутренних инженерных коммуникаций, специальных работ до передачи **Квартиры Участнику-2** по **Акту приема-передачи**. В случае необходимости проведения каких-либо работ до принятия **Квартиры**, **Участник-2** обязан согласовать их проведение с **Участником-1** письменно.

В случае не выполнения **Участником-2** вышеуказанного условия (выполнение работ не предусмотренных утвержденным проектом) или привлеченными им лицами, **Участник-2** обязуется в течение 10 (десяти) календарных дней с момента предъявления требования об устранении самовольных работ (то есть восстановления конструкций и коммуникаций в первоначальное проектное положение) устранить самовольные работы (то есть восстановить конструкции и коммуникации в первоначальное проектное положение) или возместить **Участнику-1** стоимость работ по восстановлению первоначальной планировки и состояния **Квартиры**. **Участник-1** вправе удержать стоимость работ по восстановлению первоначальной планировки и состояния **Квартиры** из средств, внесенных, **Участником-2** в качестве оплаты суммы договора.

9.5. **Участник-1** не несет ответственности за недостатки (дефекты) **Квартиры**, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа **Квартиры** или ее частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных

требований к процессу ее эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ее ремонта, проведенного **Участником-2** или привлеченными им третьими лицами.

9.6. В случае возникновения споров обязательно соблюдение досудебного претензионного порядка. Во избежание неясностей **Участники** договорились, что возникшие из настоящего договора споры, подведомственные суду общей юрисдикции, подлежат рассмотрению по месту нахождения **Участника-1**, кроме случаев, когда процессуальным законодательством установлена исключительная подсудность.

9.7. 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.

9.8. Способы обеспечения исполнения **Участником-1 (Застройщиком)** обязательств по Договору являются:

- залог земельного участка, принадлежащего на праве аренды Участнику-1, и возводимый на нем **Жилой дом**;
- обязательные отчисления взносов Участником-1 в «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства», в соответствии со ст. 25 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

9.9. Ведение общих дел (включая отношения с третьими лицами) по строительству **Жилого дома**, в том числе привлечение других сторон долевого строительства, осуществляется **Участником-1** самостоятельно.

9.10. Участник-2 дает согласие на обработку своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, место жительства, место регистрации, данные документа, удостоверяющего личность и подтверждающие гражданство РФ, контактный телефон, иные персональные данные), то есть на совершение любых действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, передачу (распространение, предоставление, доступ) персональных данных третьим лицам в целях исполнения Участником-1 обязательств, предусмотренных ФЗ № 152 от 27.07.2006 года «О персональных данных» и/или договорами. Данное согласие дается на срок, не превышающий 5 (пяти) лет с момента ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

9.11. Настоящий договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах: по одному экземпляру для каждого из **Участников**, один для регистрирующего органа.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

Участник -1 (Застройщик)

Участник-2 (Участник долевого строительства)

ООО Холикон-Развитие»

302014, г.Орел, ул.Спивака, 74

ОГРН 1025700780522

ИНН/КПП 5752030360/575201001

Р\с 40702810009100000931

В ПАО АКБ «АВАНГАРД» г.Москва

К/с 3010181000000000201 БИК 044525201

Тел./факс: (4862) 72-16-90

Электронная почта: orc2005@yandex.ru

Генеральный директор

_____ **Матвеев В.П.**
