

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

г. Кемерово

«___» _____ 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Кузбасская Строительная Компания», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице директора Мимеева Виктора Степановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны,

совместно именуемые также как **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**, заключили настоящий Договор (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Дом - многоэтажный жилой дом №1 (Первый этап строительства – 3, 4, 5 секции), строительство которого Застройщик ведет по строительному адресу: Кемеровская область - Кузбасс, город Кемерово, Заводский район, микрорайон № 15, с привлечением средств Участника долевого строительства.

Основные характеристики Многоквартирного жилого дома:

- вид: здание;
- назначение: жилой дом, многоквартирный дом;
- количество квартир – 167
- этажность: 12
- общая площадь многоквартирного жилого дома: 9 142,8 кв.м.;
- наружные стены: сборные железобетонные панели;
- поэтажные перекрытия: сборные железобетонные панели;
- класс энергосбережения: В+
- сейсмостойкость здания: 6 баллов (по ОСР-2015 А, В).

1.2. Объект долевого строительства – жилое помещение, входящие в состав Дома и подлежащие передаче Участнику долевого строительства после уплаты Участником цены договора и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, а также доли в праве общей долевой собственности на общее имущество объекта недвижимости.

Передаваемые объекты долевого строительства (Объект, Квартира):

- этап строительства - 1
- предварительный номер квартиры - ;
- количество комнат - ;
- этаж - ;
- блок-секция - ;
- подъезд - ;
- общая проектная площадь (без учета лоджии) – .;
- площадь лоджии (с пониж.коэфф.) – .
- площадь комнат и помещений вспомогательного пользования в жилом помещении, указаны в Приложении № 1 к настоящему договору.

Техническое состояние на момент сдачи указано в Паспорте отделочных работ Объекта долевого строительства (Приложение № 2 к Договору). Указанный перечень отделочных работ, выполняемых Застройщиком, является исчерпывающим.

1.3. Адрес, номер, иные характеристики Дома и Объекта долевого участия могут уточняться после окончания строительства Дома, согласно данным кадастрового учета Дома.

1.4. Помимо вышеуказанной квартиры Участник долевого строительства приобретает право общей долевой собственности на места общего пользования, расположенные в жилом доме, а именно: межквартирные лестничные площадки, лестнично-лифтовые узлы, коридоры, цокольный этаж (техподполье – электрощитовые, пункт учета тепла, водомерный узел, комнаты уборочного инвентаря, индивидуальный тепловой пункт), крыша, технические помещения кровли (машинное помещение, венткамеры и т.д.), ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке).

1.4.1. Общая площадь помещений, приобретаемых в собственность, определяет пропорционально долю каждого собственника в общем имуществе жилого дома, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру. Фактическая доля будет определена после изготовления технического паспорта Дома. Государственная регистрация права собственности на Квартиру одновременно является регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

1.5. **Третьи лица** - любые физические и юридические лица, не являющиеся Сторонами Договора.

1.6. **Федеральный закон об участии в долевом строительстве** - Федеральный закон 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 РФ».

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА

2.1. При заключении Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:

2.1.1. Все необходимые для заключения и исполнения Договора лицензии, разрешения и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

2.1.2. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами, а именно:

- разрешением на строительство (Разрешение на строительство № 42-305-209-2017 от 26 мая 2017г., выдано Администрацией города Кемерово);

- оформленным в соответствии с действующим законодательством РФ правом аренды Застройщика на земельный участок, предоставленный для строительства Дома (Кадастровый номер земельного участка 42:24:0101030:17676; категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка); договора аренды земельного участка аренды земельного участка от 21.07.2016 года за № 18-07-С/16; договора субаренды земельного участка аренды земельного участка от 23.11.2016 года за № 18-07-С/16-СА, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области за № регистрации 42.42/00/42/201/140/2016-437/1 от 08.12.2016 года; дополнительного соглашения от 29 апреля 2019 г. к договору субаренды земельного участка № 18-07-С/16-СА от 23.11.2016 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области 21 мая 2019 г. за № 42:24:0101030:17676-42/001/2019-16.

- иными документами, которые могут быть представлены для ознакомления Участнику долевого строительства;

2.1.3. Застройщик опубликовал проектную декларацию в соответствии с законодательством РФ на сайте www.gs142.ru.

Застройщик обеспечивает свободный доступ к информации (раскрывает информацию), предусмотренной Федеральным законом об участии в долевом строительстве, путем размещения ее в единой информационной системе жилищного строительства.

2.2. Застройщик гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц Объекта долевого строительства на дату подписания Договора участия в долевом строительстве.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию Дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

3.2. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством РФ порядке. Право собственности на Объект долевого строительства будет оформляться силами и за счёт Участника долевого строительства.

3.3. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства после окончания работ по строительству Жилого дома, получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию (1 этапа), в срок не позднее 31 декабря 2020 года. Срок сдачи Жилого дома в эксплуатацию – не позднее 3 квартала 2020 года. Застройщик вправе исполнить свои обязательства по передаче Квартиры досрочно.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Цена договора определяется как сумма денежных средств, подлежащих уплате Застройщику Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства, и составляет _____.

4.2. В Цену Договора, указанную в п. 4.1. включается сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и сумма денежных средств на оплату услуг Застройщика. При этом сумма вознаграждения Застройщика определяется как разница между Ценой Договора и фактически осуществленными расходами на проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

4.3. Неоплаченная часть Цены договора может быть изменена по письменному соглашению сторон, а также в случаях, указанных в п.п.4.4. 4.5. 4.6. настоящего договора.

4.4. Застройщик определяет общую площадь Объекта долевого строительства согласно проекту по внутреннему контуру стен. По окончании строительства размеры общей площади, указанные в договоре, могут отличаться от размеров, полученных в результате замеров специализированной организацией по осуществлению государственного технического учёта и технической инвентаризации. В связи с этим стороны пришли к соглашению о том, что не будут иметь друг к другу никаких претензий, если общая площадь, полученная в результате обмеров данной организацией, будет отличаться от общей площади, указанной в настоящем договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади и цена договора в этом случае изменению, не подлежит.

4.5. Если в результате замера, фактическая площадь Объекта превысит проектную площадь Объекта, указанную в п.1.2. настоящего договора, более чем на пять процентов, то Застройщик письменно уведомляет о проведении окончательных расчетов в связи с изменением цены настоящего договора путем увеличения цены договора на сумму, определяемую как произведение указанной в п. 4.7. настоящего договора расчетной цены одного квадратного метра на разницу между фактической площадью Объекта и проектной

площадь Объекта, указанной в п.1.2. настоящего договора, а Участник долевого строительства обязуется произвести оплату соответствующей суммы на расчетный счет Застройщика в срок, указанный в уведомлении. Оплата должна быть произведена не позднее, чем за 15 рабочих дней до подписания передаточного акта долевого строительства.

4.6. Если в результате замера, фактическая площадь Объекта окажется меньше проектной площади Объекта, указанной в п.1.2. настоящего договора, более чем на пять процентов, то Застройщик письменно уведомляет о проведении окончательных расчетов в связи с изменением цены настоящего договора путем уменьшения цены договора на сумму, определяемую как произведение указанной в п. 4.7. настоящего договора расчетной цены одного квадратного метра на разницу между фактической площадью Объекта и проектной площадью Объекта, указанной в п.1.2. настоящего договора, а Застройщик осуществляет возврат соответствующей суммы в течение 15 рабочих дней со дня получения в оригинале письменного заявления (с указанием реквизитов для перечисления) от Участника долевого строительства.

4.7. Расчетная цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства, применяется исключительно для проведения взаиморасчетов в соответствии с п.4.5. 4.6. настоящего договора производится путем деления цены договора и проектной площади Объекта, указанной в п. 1.2. настоящего договора.

4.8. В Цену Договора не включаются следующие расходы, которые Участник долевого строительства обязан нести самостоятельно в рамках соответствующих взаимоотношений с третьими лицами:

- плата за осуществление технического надзора за ходом ведения специальных и отделочных работ (в случае проведения таких работ силами Участника долевого строительства или привлеченных им третьих лиц до ввода Объекта в эксплуатацию);

- плата за изготовление документов технического учета, в том числе за оформление технических паспорта Объекта долевого строительства, кадастрового паспорта Объекта долевого строительства и иных документов, которые в соответствии с законом необходимы для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства. Тарифы за выдачу указанных документов устанавливаются уполномоченным органом по технической инвентаризации.

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства в сумме, указанной в п. 4.1. Договора, на расчетный счет Застройщика, открытый в уполномоченном банке, или уплачивает указанную сумму иным, не запрещенным законом и согласованным Сторонами способом, в следующем порядке:

5.2. Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости Объекта долевого строительства в форме перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика будет подтверждаться выпиской банка с расчетного счета Застройщика, подтверждающей поступление денежных средств. Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости Объекта долевого строительства при иной форме оплаты подтверждается датой соответствующего документа (акта приема-передачи векселей, приходного ордера и т.п.).

Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате всей стоимости Объекта долевого строительства признается день поступления Застройщику последнего платежа согласно графику платежей, за исключением случаев, указанных в п.п. 4.5., 4.6. настоящего договора.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. обеспечить строительство Дома (включая Объект долевого строительства в нем) и выполнение с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Дома в полном объеме и по благоустройству территории домовладения, включая все работы,

предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения Дома (включая Объект долевого строительства в нем) и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке;

6.1.2. сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома и Объекта долевого строительства в нем;

6.1.3. направить письменное сообщение о завершении строительства Дома и Объекта долевого строительства в нем и о готовности Объекта долевого строительства к передаче с указанием даты и времени, не позднее 1-го месяца до наступления срока передачи Объекта долевого строительства.

6.1.4. после исполнения своих обязательств Участником долевого строительства по уплате взносов, а также проведения окончательных расчетов в случае изменения цены настоящего договора, согласно п.п 4.5. 4.6. настоящего договора, передать Участнику долевого строительства по передаточному акту оплаченный Объект долевого строительства, отвечающий проектным параметрам и характеристикам, согласно п. 1.2. Договора, не позднее срока, указанного в пункте 3.3. Договора. К передаточному акту Объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта.

6.1.5. в случае если строительство Дома 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 предложения об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение срока оформляется дополнительным соглашением к Договору.

6.1.6. использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, исключительно по целевому назначению, указанному в п. 4.2. Договора;

6.1.7. одновременно с передаточным актом передать Участнику долевого строительства все документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

6.2. Застройщик вправе:

6.2.1. расторгнуть Договор в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6.3. Обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства в собственность Участнику долевого строительства считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Участник долевого строительства обязуется:

7.1.1. своевременно уплачивать денежные средства в инвестирование строительства в размерах и порядке, установленных п. 4.1, 5.1. Договора;

7.1.2. принять Объект долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента указанного в сообщении Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, согласно п. 6.1.3. Договора, и подписать передаточный акт при отсутствии претензий к Объекту долевого строительства. В случае невозможности Участника долевого строительства по объективным причинам явиться в назначенное Застройщиком время для принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства должен направить Застройщику заявление (в письменном виде) с просьбой перенести дату приемки Объекта долевого строительства, с указанием причины невозможности принятия Объекта долевого строительства после чего — согласовать конкретный временной период приемки Объекта долевого строительства.

7.1.3. уведомить Застройщика о заключении договора об уступке прав и переводе долга в отношении Объекта долевого строительства;

7.1.4. нести ответственность за качество работ, выполняемых на Объекте долевого строительства собственными силами, соответствие их требованиям СНиП и техники безопасности, а также за ущерб, нанесенный третьим лицам в процессе производства работ и дальнейшей эксплуатации Объекта долевого строительства.

7.1.5. оплачивать коммунальные услуги, а также содержание и техническое обслуживание Дома и Объекта долевого строительства с момента передачи Объекта долевого строительства по передаточному акту в собственность.

7.1.6. с момента передачи Объекта долевого строительства по передаточному акту в собственность, нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, а также нести другие обязанности, связанные с использованием жилыми помещениями в многоквартирном жилом доме, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

7.1.7. после подписания передаточного акта в собственность, самостоятельно и за свой счет оформить техническую документацию, кадастровый паспорт на Объект долевого строительства, осуществить государственную регистрацию права собственности на переданный Объект долевого строительства в Управлении Федеральной регистрационной службы кадастра и картографии по Кемеровской области. Расходы по государственной регистрации настоящего договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в цену настоящего договора не включаются.

7.1.8. присутствовать на всех мероприятиях, требующих его личного участия (либо представителя, уполномоченного нотариальной доверенностью, представлять его интересы) и подписывать все необходимые документы, требующиеся для оформления права собственности на Объект долевого строительства.

7.2. Участник долевого строительства вправе:

7.2.1. передать свои права и обязанности по Договору третьим лицам с момента государственной регистрации Договора и до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства, при условии соблюдения п. 7.1.3. Договора и последующего надлежащего письменного уведомления Застройщика;

7.2.2. расторгнуть Договор в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством;

7.2.3. получить часть денежных средств, вырученных от реализации заложенного имущества, после удержания сумм, необходимых для покрытия расходов в связи с обращением взыскания на такое имущество и его реализацией, в порядке, установленном статьей 13 Федерального закона об участии в долевом строительстве.

7.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, указанных в п. 4.1. Договора, а также проведения окончательных расчетов в случае изменения цены настоящего договора, согласно п.п 4.5., 4.6. настоящего договора, и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства.

8. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

8.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

8.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящих в их состав, составляет 5 (пять)

лет и исчисляется со дня подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

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

9. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

9.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (Залогодателя) по настоящему Договору с момента его государственной регистрации у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства Объекта долевого строительства земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве субаренды на указанный земельный участок, и строящийся на этом земельном участке Дом.

9.2. При этом Участник долевого строительства не возражает против передачи предмета залога в залог по обязательствам перед остальными Участниками долевого строительства Дома.

9.3. Обеспечением исполнения обязательств Застройщика с момента подписания настоящего Договора в отношении жилого помещения являются:

Залог земельного участка в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Застройщик уплачивает обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 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».

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И УСЛОВИЯ ДОСРОЧНОГО РАСТОРЖЕНИЯ.

10.1. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

10.2. Действие Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных Договором, и полного расчета между Сторонами.

10.3.1. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит Объект долевого

строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

- существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера объекта долевого строительства, которое может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади;

- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

- в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

10.3.2. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;

2) если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) соответствующих проектной документации, требований технических регламентов (СНиП, ГОСТ и т.п.), градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают их непригодными для предусмотренного договором использования;

3) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

4) нарушения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 3 [статьи 15.1](#) Федерального закона об участии в долевом строительстве;

5) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

10.3.3. В случае расторжения договора по данным основаниям, Застройщик в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет Цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства. Если Участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

10.3.4. В случае расторжения договора по иным обстоятельствам, Застройщик обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет Цены договора по факту продажи Объекта долевого строительства, описанного в п. 1.1. настоящего договора третьему лицу.

10.4. В случае наличия оснований для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора, предусмотренных [частями 4 и 5](#) статьи 5 Федерального закона об участии в долевом строительстве, застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном частью 4 [статьи 8](#) Федерального закона об участии в долевом строительстве, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении участником долевого строительства такого требования и при наличии у застройщика сведений о получении участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу

застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в соответствии с [частью 4](#) статья 9 Федерального закона об участии в долевом строительстве. 10.5. Возврат денежных средств Участнику долевого строительства в случае расторжения Договора участия в долевом строительстве, независимо от причин, осуществляется путем перечисления их на счет Участника долевого строительства.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным частями 4 и 5 статьи 5 Федерального закона об участии в долевом строительстве, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

10.6. В случае уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве такая уступка совершается согласно требованиям действующего законодательства Российской Федерации (подлежит государственной регистрации).

10.7. Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон.

10.8. Прекращение договора не освобождает Стороны от обязанности возмещение убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством РФ и настоящим договором.

11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

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

11.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. Срок для рассмотрения претензий – 10 (десять) рабочих дней с момента их получения.

11.3. В случае не достижения согласия в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами подведомственности и подсудности.

12. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

12.1. Сторона, нарушавшая свои обязательства, по настоящему договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику 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. Сумма неустойки (пени) не входит в цену договора.

12.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

12.4. За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, предусмотренного [ч. 6](#) ст.7 Федерального закона об участии в долевом строительстве, Застройщик уплачивает гражданину - участнику долевого строительства,

приобретающему жилое помещение для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере, определяемом [п. 1 ст. 23](#) Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей". Если недостаток (дефект) указанного жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, не является основанием для признания такого жилого помещения непригодным для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный [п. 1 ст. 23](#) Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей", от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

13.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента изменения извещать друг друга заказным письмом с уведомлением.

13.3. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью Договора и подлежат государственной регистрации.

13.4. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на осуществление обработки всех персональных данных, как указанных в Договоре, так и в предоставленных им документах, то есть на выполнение совокупности действий (операций), совершаемых Застройщиком с использованием средств автоматизации либо без их использования с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных (п.3. ст.3 Закона РФ «О персональных данных»).

При этом с целью обеспечения защиты прав и свобод человека и гражданина при обработке его персональных данных, в том числе защиты прав на неприкосновенность частной жизни, личную и семейную тайну, каждая из сторон обязуется соблюдать требования законодательства Российской Федерации, регулирующего обработку персональных данных.

13.5. Договор составлен в 3-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон, один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

Приложения:

1. Приложение № 1 – План объекта.
2. Приложение № 2 – Паспорт отделочных работ Объекта долевого строительства.
3. Приложение № 3 – План этажа объекта.

14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «КСК»

650070, г. Кемерово, ул. Свободы 17-40

ИНН 4205347441 КПП 420501001

р/сч 40702810926000019637 в КЕМЕРОВСКОЕ

ОТДЕЛЕНИЕ №8615 ПАО СБЕРБАНК

БИК 043207612 ОГРН 1164205082315

(Расчетный счет открыт для разрешения на строительство от 26.05.2017 года

№ 42-305-209-2017 «Многоэтажный жилой дом №1. Первый этап строительства – 3.4.5. секции»).

Застройщик:
Директор ООО «КСК»

_____ /Мимеев В.С./

Участник долевого строительства:

Участник долевого строительства

_____ / _____ /

Приложение № 1 к Договору № ____
участия в долевом строительстве
от «__» _____ 2020 года

ПЛАН ОБЪЕКТА

Квартира № __ (общая площадь — _____)

Назначение – жилое помещение

Блок-секция –

Подъезд –

Этаж –

Количество комнат –

Общая комната (площадь _____ кв. м);

- спальная (площадь _____ кв.м);

- ванна (площадь _____ кв. м);

- прихожая (площадь _____ кв. м);

- лоджия (с пониж. коэф. _____ кв.м.)

Застройщик:

Участник долевого строительства:

**Приложение № 2 к Договору № _____
участия в долевом строительстве
от «__» _____ 2020 года**

Паспорт отделочных работ Объекта долевого строительства

Объект передается под самоотделку с выполненными по проекту следующими видами работ:

- входная дверь – металлическая с одним замком и ручкой;
- окна из пластикового профиля с двухкамерными стеклопакетами, с тройным остеклением и двухпозиционным открытием створок;
- одинарное остекление балконов и лоджий, без стяжки пола;
- межкомнатные несущие стены, иные стены и перегородки- без штукатурки, без отделки;
- потолок – бетонная поверхность плит с заделкой межпанельных швов и монтажных отверстий;
- пол – выполняется техническая стяжка;
- трубопроводы и приборы системы отопления – монтаж системы отопления в соответствии с проектом, с разводкой по квартире и установкой отопительных приборов - конвекторов;
- трубопроводы водоснабжения – монтаж стояков без разводки по квартире, монтаж стояков трубопроводов с заглушками на открытых участках раструбных вводов, без внутренней разводки и без установки водосчётчиков, сан.-технического оборудования (ванн, умывальников, раковин, унитазов);
- электромонтажные работы с подводкой питающего кабеля к распределительной коробке, установка электросчетчика, разводка по квартире без установки фурнитуры.

Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____ /Мимеев В.С./

_____ / _____ /
Ф.И.О.

Приложение № 3 к Договору № _____
участия в долевом строительстве
от « ____ » _____ 2020 года

План этажа объекта:

Застройщик:

_____/Мимеев В.С./

Участник долевого строительства:

_____/_____/

