

ДОГОВОР №
об участии в долевом строительстве

г. Калуга

«___» _____ 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «Унимаркет», в лице генерального директора **Жогличева Сергея Леонидовича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и
, именуемый в дальнейшем «**Участник**», действующие на основании собственного волеизъявления от своего имени лично,
вместе именуемые «**Стороны**», заключили между собой настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора.

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется за счет собственных и (или) привлеченных средств в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимости - Многоквартирный дом, указанный в п.1.2 настоящего Договора, (далее - «**Дом**») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Участнику объект долевого строительства, указанный в п.1.3 настоящего Договора, (далее - «**Объект**»), а Участник обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект по акту приема-передачи.

1.2. Домом по смыслу настоящего Договора является: 3-6-этажный 10-квартирный жилой дом с встроенными офисными помещениями по адресу: 249860, Калужская область, г. Калуга, ул. Кутузова, 14-16, строительство которого ведет Застройщик.

Разрешение на строительство выдано городской Управой города Калуги согласно Постановления от 27.01.2015 г. № 699-пи.

Проектная декларация опубликована 23.03.2015 года на сайте www.unimarket40.ru.

Земельный участок, на котором строится Дом, расположен по адресу: г. Калуга, ул. Кутузова, р-н д. 14-16, имеет кадастровый номер № 40:26:000345:92 и принадлежит Застройщику на праве бессрочной аренды, что подтверждается Договором № 115/08 от 14.04.2008 г., соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды от 05.08.2008 года, Доп. Соглашением № 149/11 от 30.05.2011 г., Доп. Соглашением №102/12 от 21.03.2012 г., доп. Соглашением № 342/13 от 12.07.2013 г., Письмом № 4054/06-14 от 10.06.2014 г.

1.3. Объектом по смыслу настоящего Договора является 2-комнатная квартира проектной площадью _____ кв. м, расположенная на первом этаже под номером _____ на площадке, считая слева направо от лестничного марша и 2-комнатная квартира проектной площадью _____ кв. м, расположенная на первом этаже под номером _____ на площадке, считая слева направо от лестничного марша, отвечающая следующим характеристикам:

Город Калуга

Улица Кутузова

Дом 14-16

Подъезд 1 этаж

Квартира №

Общая площадь – кв. м.

Квартира №

Общая площадь – кв. м.

Высота потолков - 3 метра

Количество комнат - 2

Наличие балконов (лоджии) каждой кв. - 1

Площадь балконов (лоджии) каждой кв. - 9,6

Площадь кухни кв. № – 9,7 кв. м.

Площадь кухни кв. №– 10,3 кв. м.

Санузел раздельный - 4,9.

Перечень передаваемых помещений исчерпывающий.

Отсутствие отделки квартиры: квартира передается Участнику долевого строительства без чистовой отделки.

Характеристики Объекта являются проектными, т.е. проектная площадь Объекта определяется в соответствии с проектной документацией на Дом и включает в себя сумму площадей всех помещений Объекта, без учета площадей лоджий и балконов (неотапливаемых помещений).

Расположение Объекта на поэтажном плане Дома отражено в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.4. Характеристики Объекта являются проектными и могут быть скорректированы в ходе строительства.

1.4.1. Если площадь Объекта по итогам строительства будет отличаться от проектной менее, чем на 0,25 кв. м в большую либо меньшую сторону, такое изменение считается несущественным и не является основанием для расторжения или изменения настоящего Договора либо изменения цены Объекта.

1.4.2. В случае изменения площади Объекта по итогам строительства по отношению к проектной от 0,25 кв. м до 10% проектной площади Объекта, указанной в п. 1.3 настоящего Договора, в большую либо меньшую сторону, такое изменение не является основанием для расторжения или изменения настоящего Договора, за исключением цены Объекта. Перерасчет цены в таком случае производится в порядке, установленном настоящим Договором.

1.4.3. В случае изменения площади Объекта более чем на 10% проектной площади Объекта, указанной в п. 1.3 настоящего Договора, в большую либо меньшую сторону Участник вправе в течение одного месяца со дня, когда ему стало известно о таком отклонении, в одностороннем порядке отказаться от настоящего Договора; возврат уплаченных им денежных средств производится при этом в порядке, предусмотренном настоящим Договором. Если Участник в течение одного месяца со дня, когда ему стало известно о таком отклонении, не заявит об одностороннем отказе от настоящего Договора, такое изменение не будет являться основанием для расторжения или изменения настоящего Договора, за исключением цены Объекта. Перерасчет цены в таком случае производится в порядке, установленном настоящим Договором.

1.5. После передачи Объекта Участнику, он поступает в собственность Участника. Одновременно с приобретением права собственности на Объект Участник в соответствии с действующим законодательством приобретает долю в праве собственности на общее имущество Дома, пропорциональную отношению площади Объекта к общей площади жилых и нежилых помещений Дома, не относящихся к общему имуществу Дома.

1.6. Участник приобретает права по настоящему Договору, а также право собственности на Объект в следующих долях:

1.6.1. Участник - 100 %.

1.7.1. Застройщик вправе самостоятельно изменять параметры отделки фасадов, общих помещений Дома, благоустройства на прилегающей территории, не затрагивая прав и интересов Участников.

2. Цена Договора, порядок и сроки её уплаты

2.1. Цена Договора на момент заключения составляет _____
(_____) рублей, НДС не облагается, исходя из расчёта _____
(_____) рублей за 1 кв. м площади Объекта.

«Участник» оплачивает первый взнос собственными денежными средствами в размере _____
(_____) рублей после государственной регистрации настоящего договора, но не позднее « _____ » _____ 2017 года.

2.2. Цена Договора представляет собой совокупность всех платежей, уплачиваемых Застройщику за строительство Объекта с характеристиками, указанными в п. 2.1. настоящего Договора, а также за долю в праве собственности на общее имущество Дома, переходящую к Участнику в соответствии с действующим законодательством.

Достижение характеристик, не указанных в п. 2.1. настоящего Договора, не входит в цену Договора.

2.3. Цена Договора включает возмещение затрат на строительство (создание) Дома и средства на оплату услуг Застройщика. Стоимость услуг Застройщика в процессе строительства определяется фактическими затратами на содержание службы Застройщика, относящимися к строительству Дома. Стоимость услуг определяется Застройщиком самостоятельно, дополнительные документы с Участником не оформляются. Экономия денежных средств, возникающая при строительстве Дома, остается в распоряжении Застройщика и является его дополнительным вознаграждением. Перерасход денежных средств, возникший при строительстве Дома, цену Договора не увеличивает и покрывается за счет средств Застройщика.

2.4. Цена Договора не подлежит изменению за исключением случаев, указанных в настоящем пункте. Цена Договора подлежит перерасчету в следующих случаях:

2.4.1. В том случае, если по завершении строительства Объекта его площадь превысит проектную на величину, большую, чем указано в п. 1.4.1 настоящего Договора, Участник, по письменному требованию Застройщика, обязан в течение одного месяца со дня получения требования произвести доплату за увеличившуюся площадь, исходя из стоимости квадратного метра, установленного п. 2.1 настоящего Договора на момент последней оплаты.

2.4.2. В том случае, если по завершении строительства Объекта его площадь будет меньше проектной на величину, большую, чем указано в п. 1.4.1 настоящего Договора, Застройщик по письменному требованию Участника обязан в течение одного месяца со дня получения требования вернуть Участнику часть цены Договора пропорционально уменьшению площади Объекта, исходя из стоимости квадратного метра, установленного п. 2.1 настоящего Договора на момент его заключения.

2.4.3. В том случае, если Участник во время действия настоящего Договора допускает нарушение сроков внесения платежей в счет оплаты цены Договора более чем на один месяц, Застройщик вправе в одностороннем порядке произвести перерасчет цены Договора на будущее время с использованием повышающего коэффициента 10 % за каждый просроченный период. Перерасчет цены производится только в отношении платежей, не уплаченных к моменту такого перерасчета. Перерасчет производится путем направления Застройщиком Участнику соответствующего уведомления, в котором указывается новая цена Договора и новый текст п.2.1. настоящего Договора с учетом произведенного перерасчета. Перерасчет цены Договора считается произведенным с момента получения Участником соответствующего уведомления Застройщика.

2.5. Цена Договора уплачивается Участником после регистрации настоящего договора.

Участник вправе внести один либо несколько очередных платежей досрочно, что не влечет изменения цены Договора, размера периодических платежей или графика их внесения. Досрочно внесенные платежи засчитываются в счет оплаты периодических платежей в соответствии с графиком.

Участник вправе вносить платежи частично при условии, что к моменту внесения очередного платежа, указанному в графике платежей, очередной платеж будет полностью внесен. Это не влечет изменения цены Договора, размера периодических платежей или графика их внесения.

2.6. В случае недостаточности поступивших денежных средств для исполнения обязательств Участника они направляются на погашение обязательств Участника в следующем порядке:

в первую очередь погашается задолженность Участника по оплате цены Договора,

во вторую очередь оплачиваются проценты, пени, штраф и прочие неустойки, предусмотренные законом и настоящим Договором.

2.7. Цена Договора может уплачиваться Участником в российских рублях путем перечисления денежных средств на банковский счет Застройщика либо путем их внесения в кассу Застройщика. По согласованию с Застройщиком оплата может быть произведена иным способом, не запрещенным действующим законодательством РФ (в т.ч. путем зачета встречных требований).

2.8. В случае внесения платежей в оплату цены Договора на банковский счет Застройщика Участник несет ответственность за надлежащее указание платежных реквизитов. Платеж должен быть произведен на счет, указанный в настоящем Договоре, если только Застройщик письменно не уведомил Участника о смене своих платежных реквизитов. В случае получения от Застройщика уведомления о смене его платежных реквизитов Участник обязан производить платежи по новым реквизитам.

2.9. При внесении платежей в счет оплаты цены Договора Участник обязан указывать номер и дату настоящего Договора и несет все риски того, что в случае их не указания платеж не будет учтен.

2.10. Платеж считается произведенным:

в случае оплаты в безналичном порядке — в день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика,

в случае оплаты в наличном порядке — в день внесения денежных средств в кассу Застройщика.

2.11. Факт поступления от Заемщика денежных средств на расчетный счет Застройщика, подтверждается платежным поручением об оплате с указанием соответствующей цели платежа.

3. Передача объекта

3.1. Срок ввода Дома в эксплуатацию - не позднее ____ квартала _____ года.

Срок передачи Объекта Участнику — не позднее квартала _____ года.

Застройщик вправе передать Объект досрочно.

3.2. В случае задержки не по вине застройщика в государственных и (или) муниципальных органах рассмотрения документов по строительству дома (выдача справок, утверждение акта ввода в эксплуатацию) указанный в п. 3.1 договора срок передачи Застройщиком Участнику Объекта продляется на срок такой задержки.

При этом основанием для продления срока ввода Объекта в эксплуатацию и передачи объекта участнику будет являться уведомление Застройщика в ГАСН по Калужской области об окончании строительства.

3.3. В случае если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. В случае согласия Участника на изменение срока передачи Объекта Стороны заключают соответствующее дополнительное соглашение. В случае отказа Участника от изменения срока передачи Объекта он вправе отказаться от настоящего Договора.

3.4. Передача Объекта производится после получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

3.5. Передача Объекта производится по рабочим дням с 9 до 17 часов местного времени. По согласованию Сторон передача Объекта может производиться в иное время.

3.6. В целях установления точного времени передачи Объекта Застройщик не позднее, чем за один месяц до установленного п. 3.1 настоящего Договора срока, направляет Участнику извещение о завершении строительства Дома и готовности Объекта к передаче. Извещение считается полученным, если оно получено адресатом, если адресат выбыл в другое место без извещения Застройщика, если письмо с извещением не было востребовано из почтового отделения в установленные почтовыми правилами сроки.

3.7. Участник обязан приступить к приемке Объекта в течение семи дней со дня получения извещения, предусмотренного п. 3.5 настоящего Договора. Застройщик вправе предложить в извещении точное время приема Объекта; если Участник не согласен с этим временем, он должен незамедлительно по получении извещения (в течение одного рабочего дня) известить об этом Застройщика любым доступным способом, предусмотренным настоящим Договором, после чего Стороны согласовывают точное время передачи Объекта. В отсутствие извещения Участника о невозможности приемки Объекта в предложенное время Участник считается согласившимся с предложенным временем и несет ответственность за несвоевременное принятие Объекта.

3.8. При уклонении Участника от принятия Объекта в срок, указанный в п. 3.6 настоящего Договора, в том числе в случае не востребования извещения из почтового отделения, или при отказе Участника от принятия Объекта Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта Участнику, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта с момента составления которого риск случайной гибели или ухудшения состояния Объекта признается перешедшим к Участнику.

3.9. При передаче Объекта Стороны составляют акт приема-передачи Объекта, в котором отражают состояние Объекта, его соответствие характеристикам, указанным в п. 1.3. настоящего Договора и расположение, указанное в Приложении № 1 к настоящему Договору. В случае какого-либо несоответствия Объекта об этом должна быть сделана соответствующая отметка в акте. В случае отсутствия такой отметки Объект считается принятым без замечаний.

3.10. Акт приема-передачи Объекта должен быть подписан обеими Сторонами. В случае несогласия какой-либо из Сторон с актом на это должна быть сделана соответствующая отметка.

3.11. Обязанности Застройщика считаются выполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

3.12. Застройщик гарантирует, что объект долевого строительства, а также право на получение и оформление объекта недвижимости в собственность, на дату заключения договора долевого участия в строительстве не обременены какими-либо иными правами третьих лиц.

4. Гарантии качества Объекта

4.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Соответствие Объекта указанным требованиям подтверждается разрешением на ввод Дома в эксплуатацию.

4.2. На Объект, за исключением объектов технологического и инженерного оборудования, Застройщиком устанавливается гарантийный срок — 5 (пять) лет со дня передачи объекта долевого строительства. На объекты технологического и инженерного оборудования Застройщиком устанавливается гарантийный срок — 3 (три) года со дня передачи объекта долевого строительства.

4.3. Если Объект построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) иных указанных в п. 4.1 настоящего Договора обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, но не ранее, чем через один месяц с момента поступления такого требования. В случае, если это требование не будет исполнено, Участник вправе потребовать соразмерного уменьшения цены Договора.

Не допускается устранение недоделок силами Участника или привлеченных им третьих лиц, обязательство по устранению которых принято на себя Застройщиком.

В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта или не устранения выявленных недостатков в разумный срок Участник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов.

4.4. До момента подписания акта приема передачи Участник не вправе производить в Объекте какие-либо работы по изменению его проектной планировки и переоборудованию. В случае несанкционированной перепланировки и переоборудования Объекта Участником затраты, понесенные Застройщиком на восстановительные работы оплачиваются Участником.

4.5. После государственной регистрации права собственности на Объект Участник имеет право производить его перепланировку и переоборудование инженерных коммуникаций только после согласования проекта перепланировки и переоборудования инженерных коммуникаций с проектной организацией и получения разрешения на перепланировку и переоборудование инженерных коммуникаций государственного (муниципального) органа. Расходы, связанные с перепланировкой и переоборудованием квартиры, несет Участник.

4.6. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока и возникло из-за нарушения Застройщиком строительных норм при строительстве Объекта.

4.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие:

- нормального износа конструктивных элементов Дома (Объекта) или его частей;
- нарушения требований по эксплуатации Дома (Объекта) или его конструктивных частей;
- несоблюдения правил технического обслуживания и подготовки инженерных коммуникаций Дома (Объекта) к сезонной эксплуатации;
- при ремонте инженерных сетей Дома (Объекта) или замене оборудования лицом, не имеющим права на выполнение данного вида работ;
- нарушение технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации;
- вследствие ненадлежащего ремонта, в том числе отделки, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами;
- возникновение вследствие непреодолимой силы (форс-мажор).

5. Право собственности на Объект и его использование Участником

5.1. Право собственности на Объект возникает у Участника после полной уплаты денежных средств, которые Участник обязан внести по настоящему Договору, с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

5.2. Регистрация права собственности осуществляется Участником своими силами и за свой счет.

5.3. Застройщик после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома обязан обеспечить Участника необходимыми документами для регистрации права собственности Участника на Объект (акт приема-передачи, справка о полной оплате). Застройщик вправе приостановить исполнение данного обязательства в случае неполного и/или ненадлежащего исполнения Участником обязательств, возложенных на него настоящим Договором, в том числе при неисполнении обязанности по оплате цены Договора и иных платежей, предусмотренных настоящим Договором.

5.4. Участник в течение 10 (десяти) дней со дня подписания акта приема-передачи Объекта и получения от Застройщика иных необходимых документов обязан подать в регистрирующий орган заявление о государственной регистрации своего права собственности на Объект и прилагаемые к нему документы. В подтверждение исполнения этой обязанности участник не позднее следующего дня предоставляет Застройщику копию заявления о регистрации.

5.5. Участник обязан заключить договор с управляющей компанией, осуществляющей обслуживание Дома, не позднее дня, с которого на него возлагаются расходы по содержанию Объекта, согласно п. 5.6. настоящего Договора.

5.6. Участник несет расходы на содержание Объекта со дня подписания им акта приема-передачи Объекта, а в случае необоснованного отказа от подписания либо уклонения от приемки Объекта — со дня, следующего за днем, указанным в п. 3.6 настоящего Договора. В том случае, если соответствующие расходы были понесены Застройщиком, участник обязан компенсировать их в течение 30 (тридцати) дней со дня получения требования о компенсации от Застройщика.

6. Ответственность Сторон

6.1. Стороны несут ответственность за нарушение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

6.2. С Участника может быть взыскана неустойка в следующих случаях и в следующих размерах:

6.2.1. в случае несвоевременного внесения платежей в оплату цены Договора Участник 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;

6.2.2. в случае несвоевременного внесения платежей в счет доплаты в связи с увеличением площади Объекта, компенсации расходов Застройщика на содержание Объекта после дня, с которого эти расходы должен нести Участник - в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки;

6.2.3. в случае нарушения обязанности по представлению документов для регистрации настоящего Договора или дополнительного соглашения к нему в срок, установленный п. 7.2. настоящего Договора - в размере 10000 рублей.

Все неустойки, предусмотренные настоящим пунктом, являются штрафными и взимаются сверх суммы убытков и вне зависимости от их наличия.

6.3. С Застройщика может быть взыскана неустойка в следующих случаях и в следующих размерах:

6.3.1. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику Объекта Застройщик уплачивает Участнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере. При множественности Участников предусмотренная настоящим пунктом неустойка уплачивается пропорционально долям Участников, указанным в п. 1.6 настоящего Договора, при этом двукратное увеличение применяется только по отношению к той доле, которая причитается к уплате участникам - физическим лицам.

6.3.2. В случае нарушения Застройщиком срока возврата части денежных средств в случае, предусмотренном п. 2.2.2 настоящего Договора.

6.4. Уплата неустоек не освобождает Стороны от возмещения убытков и исполнения нарушенного обязательства.

7. Заключение, изменение и расторжение настоящего Договора

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

7.2. Регистрация настоящего Договора осуществляется Участником своими силами и за свой счет.

Участник в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания настоящего Договора обязан подать в регистрирующий орган заявление о государственной регистрации настоящего Договора и прилагаемые к нему документы. В подтверждение исполнения этой обязанности участник не позднее дня, следующего за подачей документов в регистрирующий орган, предоставляет Застройщику копию заявления о регистрации.

7.3. Застройщик по заявлению Участника обеспечивает техническое сопровождение регистрации настоящего Договора: подготавливает и сдает в регистрирующий орган необходимый комплект документов, получает экземпляры Договора с регистрации и передает Участнику его экземпляр. Для целей содействия Застройщиком в регистрации настоящего Договора Участник в течение 5 (пяти) рабочих дней оформляет за свой счет нотариально удостоверенную доверенность на представление его интересов в регистрирующем органе сотрудниками, указанными Застройщиком, оплачивает госпошлину с физических лиц за регистрацию договора долевого участия в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Содействие Застройщика в регистрации настоящего Договора осуществляется безвозмездно.

7.4. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон. Соглашение об изменении настоящего Договора подлежит государственной регистрации в порядке, установленном для регистрации Договора, и считается заключенным с момента такой регистрации.

7.5. Настоящий Договор считается измененным в одностороннем порядке без заключения дополнительного соглашения в следующих случаях:

7.5.1. изменения сведений об Объекте в случаях, предусмотренных п.п. 1.4.1 - 1.4.3 настоящего Договора,

7.5.2. изменения цены Договора в случаях, предусмотренных п.п. 2.4.1 - 2.4.3 настоящего Договора.

7.6. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

7.7. Участник вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке путем направления Застройщику заявления об отказе от Договора в случае:

7.7.1. неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта в срок, превышающий установленный Договором срок передачи такого Объекта на два месяца;

7.7.2. неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 4.3 настоящего Договора;

7.7.3. существенного нарушения требований к качеству Объекта;

7.7.4. в случае, предусмотренном п. 1.4.3 настоящего Договора;

7.7.5. в иных установленных федеральным законом случаях.

7.8. Участник вправе потребовать расторжения настоящего Договора в судебном порядке в случаях, предусмотренных действующим федеральным законодательством.

7.9. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора путем направления соответствующего извещения Участнику, что влечет расторжение Договора, в следующих случаях:

7.9.1. если в соответствии с Договором оплата цены Договора должна производиться Участником путем внесения платежей в предусмотренный Договором период - при просрочке внесения платежа в течение более двух месяцев.

7.10. Возврат денежных средств при расторжении Договора производится:

7.10.1. в случае расторжения по соглашению Сторон — в сроки и в порядке, установленных таким соглашением,

7.10.2. в случае одностороннего расторжения — в сроки и в порядке, установленных статьей 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» №214-ФЗ от 30 декабря 2004 года.

8. Уступка прав по Договору

8.1. Уступка Участником прав требования по настоящему Договору иному лицу допускается с согласия Застройщика только после уплаты им Застройщику цены Договора.

8.2. В случае неуплаты (неполной уплаты) Участником цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового Участника и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством.

8.3. Обязанности и расходы, связанные с передачей/уступкой прав и/или обязанностей, предусмотренных Договором, включая предоставления соглашения (договора) о передаче/уступке в орган, осуществляющий государственную регистрацию Договора, несут Участники, либо лицо (лица), которому переданы/уступлены права и/или обязанности, предусмотренные Договором, по соглашению с Участником. Застройщик вправе оказать Участнику содействие в регистрации такого соглашения.

8.4. Уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта.

8.5. Участник обязуется уведомить Застройщика об уступке прав требований по настоящему Договору и предоставить Застройщику копию расписки о сдаче документов, относящихся к процедуре уступки прав требований в регистрирующий орган, а после государственной регистрации - нотариально заверенную копию договора уступки прав требований.

8.6. Залог прав Участника по настоящему Договору не допускается без письменного согласия Застройщика.

8.7. Застройщик вправе уступить свои требования к Участнику третьим лицам полностью или частично без согласия Участника, в соответствии с действующим гражданским законодательством.

9. Обеспечение исполнения обязательств по договору

9.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у Дольщика считаются находящимися в залоге:

- право аренды на земельный участок, указанный в п. 1.2 настоящего Договора.

9.2. С момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче право залога, возникшее на основании настоящего Договора, не распространяется на Объект долевого строительства.

9.3. Взыскание на предмет залога может быть обращено не ранее чем через шесть месяцев после:

- наступления предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства;
- прекращения или приостановления строительства Многоквартирного дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Дольщику.

9.4. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору также обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика в порядке, установленном статьей 15.2. Федерального закона от 30.12.2014 г. № 214-ФЗ, путем открытия эскроу счета. При подписании настоящего Договора Дольщик ознакомлен с условиями страхования, а также получил сведения о Страховщике.

9.5. Страховым случаем является неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору, подтвержденное одним из следующих документов:

- решением суда об обращении взыскания на предмет залога в соответствии со статьей 14 Федерального закона 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»;
- решением арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а также выпиской из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований.

10. Разрешение споров

10.1. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями. Срок рассмотрения и ответа на претензию — 30 (тридцать) дней.

10.2. В случае несогласия по спорному вопросу (спорным вопросам) в ходе переговоров Стороны могут передать спор в:

10.2.1. арбитражный суд Калужской области - если Участник является юридическим лицом либо индивидуальным предпринимателем;

10.2.2. районный суд г. Калуги – в остальных случаях.

11. Заключительные положения

11.1. Отношения Сторон по настоящему Договору регулируются Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года.

11.2. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах по одному экземпляру для Участника, для Застройщика, а также для регистрирующего органа.

11.3. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются следующие приложения:

11.3.1. Приложение № 1 — расположение Объекта на поэтажном плане Дома.

11.4. Участник обязан уведомлять Застройщика об изменении своего адреса, телефонов, паспортных данных в течение 3 (трех) дней с момента такого изменения. Риски неблагоприятных последствий, связанных с невыполнением Участником условий настоящего пункта, возлагаются в полном объеме на Участника; все действия, совершенные Застройщиком в отношении Участника, сообразно ранее предоставленным сведениям о нем будут считаться надлежащим образом совершенными до получения уведомления Участника об изменении таких сведений.

11.5 Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр застройщику, один экземпляр для участника долевого строительства, один для отдела Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области.

12. Реквизиты и подписи Сторон.

Застройщик

Участник

ООО «Унимаркет»
ОГРН 1044004603378
ИНН 4028031260
КПП 402801001
БИК 042908780
р/сч 40702810227000001126
К/с 30101810100000000780
Калужский РФ АО «Россельхозбанк»

Ген. директор _____ (Жогличев С.Л.)

_____ (_____)