

Договор участия в долевом строительстве

город Черногорск

« » 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Людвиг», именуемая в дальнейшем «**Застройщик**» в лице Костюк Татьяны Алексеевны, 21 мая 1961 года рождения, паспорт 95 05 592662, выданный ОВД города Черногорска Республики Хакасия 19 июля 2006 года, код подразделения 192-002, зарегистрирована по адресу: г. Черногорск, ул. Молодежная, дом 41 действующая на основании доверенности от 11 июня 2020 года выдана Бугаенко Еленой Александровной, нотариусом Черногорского нотариального округа Республики Хакасия, зарегистрирована в реестре № 19/2-н/19-2020-2-188 с одной стороны

и гражданин Российской Федерации

именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**» или «**Участник**», с другой стороны, а совместно именуемые «Стороны», руководствуясь положениями действующего законодательства РФ: Гражданского кодекса РФ и Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

1.2. **Застройщик** осуществляет строительство многоквартирного дома на основании:

разрешения на строительство №19-RU 19301000-035-2020 от 31 августа 2020 года выдано Департаментом градостроительства, архитектуры и землеустройства Администрации города Абакана;

- Заключения № 07-30СТ от 02.09.2020 года о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьям 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

- Приказа № 07-П/30СТ от 02.09.2020 года об утверждении заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьям 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

- права субаренды по договору от 11.06.2020 года заключенному между ООО КСК «Людвиг и ООО СЗ «Людвиг» на земельный участок площадью 7441 м², кадастровый номер земельного участка: 19:01:020104:57, зарегистрировано Управлением федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Республике Хакасия 10.07.2020 года о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 19:01:020104:57-19/027/2020-4. Договор субаренды составлен на основании договора аренды № АЮ34138 от 19.11.2019 года, заключен между Администрацией города Абакана и Обществом с ограниченной ответственностью коммерческо-строительной компанией «Людвиг», зарегистрирован в Управлении федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Республике Хакасия 29.11.2019 года о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 19:01:020104:57-19/023/2019-2.

- проектной декларации, размещенной на сайте www.dol.minstroyrf.ru, www.ksk-ludvig.ru на сайте наш.дом.рф в соответствии с Федеральным законом «О долевом участии в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 01.09.2020 года и внесенных изменений в проектную декларацию.

1.3. **Земельный участок** – земельный участок, отведенный под строительство Многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями по адресу: Республика Хакасия, г. Абакан, ул. Кирова, 179; вид разрешенного использования – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки.

1.3.1. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что в процессе строительства Застройщик может осуществлять действия, связанные с изменением конфигурации (кадастрового плана), площади и

кадастрового номера земельного участка.

1.4. Объект капитального строительства – Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (I и II этапы строительства), количество этажей 8, в том числе количество подземных этажей 1.

I этап строительства состоит из пяти блок-секций. На первом этаже расположены нежилые помещения офисов в количестве 12шт, общей площадью (без учета площади лоджий) – 1161,9 кв.м., со второго по седьмой этажи – жилые помещения. Общее количество квартир 138, общей площадью 6753,0 (без учета площади лоджий), из них однокомнатных – 66, двухкомнатных – 66, трехкомнатных – 6.

II этап строительства состоит из двух блок-секций. С первого по седьмой этажи – жилые квартиры. Общее количество квартир – 56 шт., общей площадью 2645,3 кв.м. (без учета площади лоджий), из них однокомнатных – 28 шт., 2х-комнатных – 28шт.

Материал несущих стен – кирпич строительный, облицовка - кирпич облицовочный с закладкой утеплителя. Межквартирные и межкомнатные перегородки выполнены из кирпича. Предусмотрена установка пластиковых оконных и дверных балконных блоков тройного остекления отечественного производства, пластиковых подоконных досок отечественного производства, без оформления откосов. Двери входные простые (временные). Высота жилого этажа не менее 2,65 метра. Предусмотрена простая штукатурка стен (СП71.13330.2017 раздел, 7.2, таблица 7.4), кроме ванной и сан.узла, бетонная стяжка пола, для подстилающих и выравнивающих слоев под покрытие других типов (СП71.13330.2017, раздел 8.7, таблица 8.5.), в ванной и санузле гидроизоляция, без стяжки пола, класс энергоэффективности – высокий, класс сейсмостойчивости – 7 баллов.

Коммуникации:

- Устройство горячего и холодного водоснабжения с установкой счетчиков учета на стояках, канализация, без установки санфаянса, отопление, отопительные приборы - конвектора, электроразводка, без электроплит, домофонная связь (без заводки в квартиру), телефонизация, лифты грузоподъемностью 630кг, возведение общедомовых инженерных сооружений, благоустройство прилегающей территории.

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

1.6. Участник долевого строительства (Участник) – физическое или юридическое лицо вносящее денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства. Общее имущество не является частью квартиры и предназначено для обслуживания более одного помещения в данном доме.

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

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

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц, в том числе средств Участника долевого строительства, построить (создать) Объект на отведенном под застройку земельном участке, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Участнику Объект долевого строительства:

- **квартиру** с проектным номером _____, расположенную на _____ этаже, _____ подъезде, Многоквартирного жилого дома № 1 по адресу: Республика Хакасия, г. Абакан, ул. Кирова, 179 (1 этап строительства), общей проектной оплачиваемой площадью (с учетом лоджии с коэффициентом 0,5) _____ кв.м., общей проектной площадью (без учета лоджии) _____ кв.м. Прихожая – _____ кв.м., ванная - _____ кв.м., туалет- _____ кв.м., кухня- _____ кв.м., жилая комната – _____ кв.м, спальня- _____ кв.м. площадь лоджии с коэффициентом 0,5 – _____ кв.м.

2.1.1. Участник долевого строительства принимает на себя обязательство уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру в установленный настоящим Договором срок при наличии разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Застройщик совместно с Участником долевого строительства обязуются в течение 10 (десяти) рабочих дней (если иной срок не будет определен Сторонами) с момента подписания Договора предоставить

в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Росреестр), документы в целях государственной регистрации Договора.

2.3. Начало строительства 3 квартал 2020 года. Срок окончания строительства 2 квартал 2022 года, допускается возможность досрочной сдачи объекта.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

3.1. Цена договора - сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, определяемая как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

- стоимость квартиры № складывается из оплачиваемой площади кв.м. и стоимости одного квадратного метра в размере рублей и составляет рублей.

Участник производит расчет за объект долевого строительства в размере рублей следующим образом:

- рублей в срок до года;

- в срок до года;

При условии соблюдения указанных сроков и сумм оплаты, стоимость объекта долевого строительства является фиксированной и изменению не подлежит.

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

-наружное остекление в пластиковых конструкциях;

-установка подоконников;

-электромонтажные работы;

-сантехнические работы без установки сантехоборудования;

-работы по отоплению с установкой конвекторов;

-установка входной металлической двери (временной).

3.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. «214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г.Москва, адрес: 117997, г. Москва, ул.Вавилова, д.19, адрес электронной почты : Escrow_Sberbank.ru@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-57-03.

Депонент: Покупатель ФИО

Бенефициар: Застройщик ООО СЗ «Людвиг»

Депонируемая сумма

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до ____, но не ранее государственной регистрации настоящего договора, в порядке, предусмотренном п.3.1. настоящего Договора участия в долевом строительстве.

3.4. В случае нарушения установленного настоящим договором срока внесения платежа, указанного в пункте 3.1., Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 [ставки рефинансирования](#) Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа.

3.5. В случае увеличения общей площади жилого помещения (Квартиры), входящего в состав Объекта долевого строительства по данным технической инвентаризации, осуществленной в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», по сравнению с данными проектной документации, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу.

3.6. В случае уменьшения общей площади жилого помещения (Квартиры), входящего в состав Объекта долевого строительства по данным технической инвентаризации, осуществленной в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2007 г. N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», по сравнению с данными проектной документации Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу.

4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Срок передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику – в течение двух месяцев после окончания строительства, но не позднее 25 августа 2022 года, при этом допускается возможность досрочной передачи после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома.

4.2. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по подписываемому обеими сторонами акту приема-передачи. К передаточному акту прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта.

4.3. Застройщик обязуется в срок не позднее 25 июля 2022 года направить Участнику по почте заказным письмом уведомление о вручении по указанному им почтовому адресу или вручить Участнику лично под расписку сообщение о завершении строительства Объекта долевого строительства и о готовности его к передаче. В указанном уведомлении Застройщик обязан предупредить Участника о необходимости принятия объекта долевого строительства и последствиях бездействия Участника.

4.4. Участник обязуется в течение 3-х рабочих дней с даты, указанной в уведомлении, приступить к принятию объекта долевого строительства. .

4.5. При уклонении (в случае не явки) Участника от принятия объекта долевого строительства в срок, установленный в пункте 4.4. настоящего договора, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, указанного в уведомлении о готовности для передачи объекта долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления передаточного акта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства уведомления, отправленного Застройщиком о готовности передачи объекта долевого строительства либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

4.6. В случае нарушения предусмотренного настоящим договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 [ставки рефинансирования](#) Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

4.7. За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, предусмотренного [частью 6](#) настоящей статьи, 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 [пунктом 1 статьи 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 [пунктом 1 статьи 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).

5 ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. *Застройщик обязуется:*

5.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

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

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

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

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

5.1.6. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику

долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Участник долевого строительства обязан рассмотреть такое предложение и дать на него ответ не позднее десяти дней с момента получения. В случае неявки Участника долевого строительства, а также в случае возвращения оператором почтовой связи заказного письма Застройщика или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу, Застройщик не несет ответственность за просрочку передачи Объекта долевого строительства Участнику.

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

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

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

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

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

5.2. Участник обязан:

5.2.1. Своевременно уплатить цену Договора на условиях настоящего Договора;

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

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

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

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

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

- с регистрацией Договора и всех дополнений и изменений к нему в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республики Хакасия;
- с оформлением Застройщиком технической документации (технического плана, технического паспорта, кадастрового паспорта) на Объект долевого строительства;
- с регистрацией права собственности на Квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Хакасия.

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

5.2.8. В случае неявки Участника, в обозначенное в уведомлении время, для приемки объекта недвижимости, или уклонения от приемки, компенсировать Застройщику расходы, связанные с содержанием Объекта долевого строительства (коммунальные платежи и эксплуатационные расходы) за период, с момента получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию до момента подписания акта приема-передачи Квартиры, в объеме счетов, выставленных Застройщику эксплуатирующими организациями.

5.3. Застройщик вправе:

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

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

5.4. Участник вправе:

5.4.1. Получать информацию от Застройщика о ходе выполнения настоящего Договора, не вмешиваясь в оперативно-хозяйственную деятельность. Запрашивать у Застройщика информацию о ходе строительства многоквартирного дома, при этом Застройщик обязуется предоставить информацию о ходе строительства в срок не позднее 14 дней после поступления соответствующего запроса.

5.4.2. Осуществлять фото и видеофиксацию хода строительства.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

6.2. В случае, если объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

6.3. Гарантийный срок на объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящих в состав объекта долевого строительства составляет 5 лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, Участнику долевого строительства

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства (в том числе окна и двери), составляет 3 года, но не более срока установленного заводом – изготовителем. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта объекта долевого строительства.

6.5. 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 его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора только по основаниям, перечисленным в пунктах 1-5 части 1 статьи 9 Федерального закона № 214ФЗ.

7.2. По требованию Участника настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства многоквартирного дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан Участнику;
- существенного изменения проектной документации строящегося многоквартирного дома, в том числе существенного изменения площади объекта долевого строительства. Существенным изменением площади считается отклонение фактической площади от проектной более чем на 5%;
- изменений назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома.
- в иных установленных Федеральным законом или договором случаях.

7.3. В случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п.7.1. настоящего договора, Застройщик возвращает оплаченные Участником денежные средства в течении 20 рабочих дней со дня расторжения договора, в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п.7.2. настоящего договора Застройщик возвращает оплаченные Участником денежные средства в течении 10 рабочих дней со дня расторжения договора настоящего договора, а также обязан оплатить проценты на эту сумму за пользования указанными денежными средствами в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день возврата денежных средств. Если Участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачивается Застройщиком в двойном размере. Расходы по оплате банковских услуг несет Участник долевого строительства.

7.4. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных [частями 4 и 5](#) статьи 5 Федерального закона №214ФЗ, 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 № 214ФЗ, 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 статьи 9 Федерального закона 214ФЗ.

7.5. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным частями 4 и 5 статьи 5 Федерального закона №214ФЗ, Застройщик обязан вернуть денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены договора, в течение 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.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Участник долевого строительства имеет право переуступить третьему лицу свои права и обязанности по настоящему Договору после уплаты им цены Договора, установленной в п 3.1 настоящего договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства с согласия Застройщика в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

9. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

9.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

9.3. В случае изменения условий договора участия в долевом строительстве Застройщик обязан письменно уведомить Участника о таком изменении.

10. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

10.1. Право собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства подлежит государственной регистрации.

10.2. Затраты, связанные с регистрацией права несет Участник долевого строительства (технический план, кадастровый паспорт, госпошлина).

10.3. Основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки - разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, и передаточный акт.

10.4 У Участника долевой собственности при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1 Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Хакасия и считается заключенным с момента такой регистрации.

11.2. После ввода многоквартирного дома в эксплуатацию Участник поручает Застройщику безвозмездно передать наружные инженерные коммуникации, сооружения, оборудование и т.п., построенные на основании технических условий, выданных Застройщику для строительства многоквартирного дома, в муниципальную собственность.

11.3. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, стороны будут решать путем переговоров. В случае отсутствия согласия между сторонами, спор передается на рассмотрение

суда.

11.4. Настоящий договор составлен в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр для Участника долевого строительства, один экземпляр для Застройщика и один экземпляр хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Республике Хакасия.

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«ЗАСТРОЙЩИК»	«УЧАСТНИК»
<p>ООО СЗ «Людвиг» Юридический адрес: г.Черногорск, ул.Советская 47а ИНН 1903029482 / КПП 190301001 Банк получателя: ПАО СБЕРБАНК Абаканское ОСБ № 8602 г. Абакан БИК 049514608 к\сч. 30101810500000000608 р\сч. 40702810171000003574 ОГРН 1201900001390 тел 2-22-54; 2-49-13</p>	<hr/> <hr/>
<p>_____ Костюк Т.А.</p>	

