

**ДОГОВОР  
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ  
многоквартирного жилого дома**

Республика Хакасия, город Черногорск

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 года

**Открытое акционерное общество «Черногорскпромстрой»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Окладникова Александра Васильевича, действующего на основании Устава, от имени которого действует **Общество с ограниченной ответственностью «Черногорскпромстрой»**, в лице директора Кулакина Павла Евгеньевича, действующего на основании Устава, доверенности 19АА № 0329895 от 25.04.2016 года, зарегистрированной в реестре за № 3-1192 и договора поручения № 129/АБ от «01» октября 2018 года, именуемое в дальнейшем «**Поверенный**», с одной стороны и

Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_, «\_\_\_».\_\_\_\_.\_\_\_\_ года рождения, место рождения: г. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_ \_\_\_\_, выдан: «\_\_».\_\_\_\_.\_\_\_\_ года, \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_-\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, г. \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, дом \_\_, кв. \_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, а вместе именуемые – «**Стороны**», в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 «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, настоящий договор) о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

**1.1.** По настоящему договору «Застройщик» обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный 5-этажный кирпичный дом общей площадью 10649,14 кв.м. со встроенными помещениями общественного назначения, стоящий из 5 блок-секций, расположенный на земельном участке общей площадью 6891 кв. м, имеющем кадастровый номер: 19:01:080203:1216 и принадлежащий «Застройщику» на праве аренды по договору аренды земельного участка от 13.09.2012 № АЮ26744, зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Хакасия «25» октября 2012 года, запись регистрации № 19-19-01/072/2012-303 (далее – многоквартирный дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, расположенного по адресу: **Республика Хакасия, город Абакан, улица Буденного, 101 (3 очередь строительства, блок-секция 1-2, подъезд \_\_\_)**, сейсмичность района и площадки – 7 баллов, класс энергоэффективности –В «высокий» передать соответствующий объект долевого строительства (далее по тексту – Объект, Квартира) «Участнику», а «Участник» обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект у Застройщика по акту приема-передачи или иному документу о передаче при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию.

Разрешение на строительство многоквартирного дома выдано Администрацией города Абакана 25 июня 2013 года, регистрационный № RU 19301000-2013050, проектная декларация по строительству многоквартирного дома размещена в сети Интернет на сайте <http://www.chps19.ru/>.

**1.2.** Участник ознакомлен с проектной декларацией, проектную декларацию на бумажном носителе получил. Начало строительства данной блок-секции ноябрь 2017 года.

**1.3.** Застройщик обязуется при условии выполнения Участником обязательств по своевременной оплате, согласованных сторонами в разделе 2 настоящего договора, построить и ввести в эксплуатацию законченный строительством указанный выше многоквартирный дом, после чего передать Участнику объект долевого строительства – жилое помещение \_\_\_комнатную квартиру строительный № \_\_\_\_, проектной площадью \_\_\_ кв. м, рассчитываемой без учета поправочных и каких-либо иных коэффициентов, в которую включена площадь балконов (лоджий), помещений вспомогательного типа и без исключения из нее площади, занятой стенами и перегородками, дверными и арочными проемами, расположенную на \_\_\_-ом этаже, с полным пакетом документов, необходимых для оформления объекта долевого строительства в собственность Участника, при условии надлежащего выполнения Участником условий

настоящего договора, а также общее имущество, входящее в состав многоквартирного жилого дома, на которое у Участника возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме пропорционально размеру общей площади квартиры, и которое включает в себя:

- помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и (или) предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование, в том числе технические помещения, за исключением хозяйственных кладовых, расположенных в подвальной части многоквартирного жилого дома;

- крыши;

- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие стены и иные ограждающие несущие конструкции);

- ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

- механическое, электрическое, санитарно – техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома.

**1.4.** Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства по акту приёма-передачи или иному документу о передаче при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней со дня получения сообщения.

Участник долевого строительства, получивший сообщение от Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан принять Объект в срок, не позднее 14 дней с момента получения сообщения.

**1.5.** Адрес объекта долевого строительства, его характеристики и площадь, а также характеристики и площадь общего имущества многоквартирного дома со встроенными помещениями общественного назначения по адресу: Республика Хакасия, город Абакан, улица Буденного, 101, могут быть уточнены после окончания строительства дома, в составе которого находится объект долевого строительства. В случае отклонения сторонами составляется дополнительное соглашение к договору и стоимость объекта долевого строительства пересчитывается в сторону его увеличения или уменьшения. Стороны договорились принимать к расчету проектную площадь объекта без учета понижающих и каких-либо иных коэффициентов, установленных и применяемых для технической инвентаризации и учета жилых помещений. Пересчет производится исходя из цены договора на дату его заключения. Отклонение проектной площади Объекта от его фактической площади, подсчитанной органами технической инвентаризации для целей статистического учета и технической инвентаризации, в пределах применяемых коэффициентов (повышающих, понижающих) не является недостатком объекта и связано с применением организацией, осуществляющей технический учет и инвентаризацию объектов капитального строительства, таких коэффициентов, осуществлением обмеров по внутреннему периметру объекта долевого строительства. В случае уклонения одной из сторон от

заключения дополнительного соглашения, другая сторона имеет право обратиться в суд с требованием о понуждении уклоняющейся стороны к заключению соглашения.

**1.6.** Планировка квартиры указана в являющимся неотъемлемой частью настоящего договора Приложении № 1.

**1.7.** Срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома 1 квартал 2020 года.

Застройщик имеет право на досрочное завершение строительства многоквартирного дома.

В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

**1.8.** Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее 90 (девяносто) рабочих дней с согласованной сторонами в пункте 1.7 настоящего договора даты, но не позднее 12.08.2020 года.

В случае досрочного завершения строительства многоквартирного дома Застройщик вправе требовать от Участника досрочной приемки Объекта.

**1.9.** Гарантийный срок на объект долевого строительства составляет 5 лет и исчисляется с момента подписания акта-приема передачи. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет три года с момента подписания передаточного акта.

Застройщик несет ответственность за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если не докажет, что они произошли вследствие нормального износа объекта долевого строительства или его частей, неправильной его эксплуатации или ненадлежащего ремонта объекта, произведенного самим участником или привлеченными им третьими лицами.

При обнаружении дефектов, возникших в течение гарантийного срока по вине Застройщика, Участник вызывает представителей Застройщика, которые обязаны прибыть в срок не позднее пяти рабочих дней для составления акта, и по своему выбору требовать от Застройщика устранения недостатков за счет Застройщика, либо соразмерного уменьшения цены договора, либо возмещение своих расходов на устранение выявленных недостатков.

**1.10.** Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику по акту приема-передачи или иному документу о передаче несет Застройщик, после передачи – Участник.

**1.11.** Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы по государственной регистрации договора и дополнительных соглашений несет Участник.

## **2. Цена договора. Порядок расчета**

**2.1.** Цена договора фиксированная и не подлежит изменению при условии соблюдении Участником п. 2.4. договора и составляет \_\_\_\_\_ -00 (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек кроме случаев, предусмотренных п.п. 2.5., 5.1., 3.3.2., 3.3.3., 4.2. настоящего договора.

**2.2.** Стоимость Квартиры включает в себя общестроительные, санитарно-технические и электротехнические работы, в том числе рядовую отделку:

- *полы: цементно-песчаная стяжка;*
- *стены: штукатурка;*
- *потолки: заделка швов плит перекрытия;*
- *окна: профиль ПВХ;*
- *сантехника: устройство системы отопления, канализации, холодного и горячего водоснабжения;*
- *двери: установка временной наружной двери;*
- *благоустройство территории Объекта по проекту.*
- *материал несущих стен – кирпич, наружные стены выполнены из облицовочного кирпича с закладкой утеплителя. Межкомнатные перегородки – кирпич, межквартирные перегородки – кирпич. Предусмотрена установка пластиковых оконных и дверных балконных блоков тройного остекления отечественного производства, пластиковых подоконных досок отечественного*

производства. Двери входные простые металлические (временные). В ванной и санузле предусмотрена гидроизоляция. Квартира передается Участнику без чистовой отделки.

- *Поэтажные перекрытия – сборные железобетонные антисейсмические плиты;*
- *устройство горячего и холодного водоснабжения с установкой счетчиков учета на стояках, канализация, без организации разводки после приборов учета ГВС и ХВС и установки санфаянса.*
- *отопление, отопительные приборы – конвектора;*
- *электроразводка, без электролит, возведение общедомовых инженерных сооружений, благоустройство прилегающей территории.*

**2.3.** Участник вносит денежные средства в кассу Поверенного либо перечислением на его расчетный счет, в сумме \_\_\_\_\_-00 (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек в течении 5 рабочих дней с момента регистрации настоящего договора.**

**2.4.** В случае соблюдения условий и сроков оплаты, указанных в пунктах 2.1, 2.3 договора, стоимость является фиксированной и изменению не подлежит.

По соглашению сторон цена договора может быть изменена после его заключения в случае увеличения затрат на строительство, в том числе возрастание стоимости материалов и оборудования, используемых для строительства, удорожание ГСМ, и (или) затрат на услуги Застройщика по сравнению с ценами, действующими на момент заключения настоящего договора.

В случае уклонения одной из сторон от заключения дополнительного соглашения, другая сторона имеет право обратиться в суд с требованием о понуждении уклоняющейся стороны к заключению соглашения.

**2.5.** 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.

**2.6.** В цену настоящего договора включена сумма компенсации Застройщику затрат на строительство (создание) многоквартирного дома, в т. ч. и на осуществления информационно-рекламных мероприятий и иных мероприятий, неотъемлемо связанных с реализацией проекта по строительству многоквартирного дома, услуги по привлечению третьих лиц в доленое строительство, а также погашение кредитов, процентов и комиссий по кредитам, предоставленных банком(ами) Застройщику на пополнение оборотных средств и т.п., а так же оплата услуг (вознаграждение) Застройщика, которое определяется по окончании строительства как разница между средствами, привлеченными от участников долевого строительства, и суммой фактических затрат на строительство (экономия от строительства). Денежные средства участника долевого строительства, уплаченные по договору в счет оплаты услуг (вознаграждения) Застройщика, расходуются им по своему усмотрению.

### **3. Способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору**

**3.1** Возврат денежных средств, внесенных участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных законом и (или) договором.

**3.2** Уплата участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства и иных причитающихся ему в соответствии с договором и (или) законами денежных средств.

Обеспечение исполнения обязательств застройщика по договору залогом означает, что с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом (ч. 1 ст. 13 Закона N 214-ФЗ).

**3.3.** Застройщик в качестве способа обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору уплачивает обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд одновременно до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве. При государственной регистрации договора долевого участия органы Росреестра в рамках межведомственного взаимодействия с компенсационным фондом, будут проверять исполнение данной обязанности.

#### **4. Права и обязанности сторон**

##### **4.1. Застройщик обязуется:**

**4.1.1.** За счет собственных средств, средств инвесторов и других привлеченных средств построить многоквартирный дом, указанный в п. 1.1. настоящего договора в соответствии с проектно-сметной документацией и в установленные сроки.

**4.1.2.** Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником, для строительства многоквартирного дома.

**4.1.3.** Выполнить общестроительные, электротехнические, санитарно-технические работы, проложить телекоммуникационные, наружные и внутриквартирные инженерные сети и коммуникации, выполнить благоустройство по проекту, рядовую отделку помещений согласно п. 2.2. настоящего договора в соответствии со СНиП.

**4.1.4.** Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

**4.1.5.** Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

**4.1.6.** Расходы по паспортизации жилого дома (блок - секции) относятся на Застройщика.

**4.1.7.** Передать 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 участников долевого строительства на объекты долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

##### **4.2 Застройщик вправе:**

**4.2.1.** При уклонении (не явке) Участника от принятия объекта долевого строительства в срок, установленный в пункте 1.4. настоящего договора, Застройщик по истечении семи дней со дня истечения срока, предусмотренного для принятия объектов 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 предусмотренного п. 3.1.5. настоящего договора уведомления либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием участника по указанному им почтовому адресу (п. 5.8). При этом Объект считается переданным Участнику со дня отправления уведомления Участнику.

##### **4.3. Участник обязуется:**

**4.3.1.** Своевременно внести платежи и оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию настоящего договора.

**4.3.2.** В случае внесения изменения в планировку Объекта долевого строительства по инициативе (желанию) Участника, он обязуется оплатить стоимость дополнительных проектных и строительного-монтажных работ в срок не позднее, чем за 10 рабочих дней до внесения соответствующих изменений.

**4.3.3.** В случае расторжения договора по любым основаниям, если вносились изменения в планировку объекта долевого участия, Участник обязуется оплатить стоимость строительно-монтажных работ, необходимых для приведения Объекта в первоначальное состояние.

**4.3.4.** В случае, если в ходе осмотра Объекта он обнаружит какие-либо недостатки, указать их в акте осмотра и приемки работ и незамедлительно, не позднее 3 (трех) рабочих дней, передать акт Застройщику для устранения выявленных недостатков. В случае подписания акта осмотра и приемки работ без замечаний, Участник обязуется принять Объект по акту приема-передачи в кратчайший срок, который не должен превышать срок, установленный пунктом 1.8, 1.4 договора.

**4.3.5.** Нести Расходы по изготовлению технического паспорта Квартиры, а также по государственной регистрации права собственности Участника (справка БТИ, технический паспорт на квартиру, государственная пошлина за регистрацию права в ФРС, государственная пошлина за внесение изменений в настоящий Договор, госпошлина за услуги нотариуса и т.д.), а также расходы по оплате государственной пошлины за регистрацию настоящего договора. В случае выполнения данных работ Застройщиком, Участник возмещает Застройщику в размере документально подтвержденных расходов.

**4.3.6.** После осмотра Объекта и приемки работ по рабочему акту и до ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию не вносить изменения в конструктивные элементы объекта долевого строительства (разборка перегородок, пробивка проемов, изменение схем прокладки отопления и приборов, электропроводки, сантехнических схем). В случае нарушения данного обязательства, Участник несет полную ответственность за такие действия и уплачивает Застройщику штраф в размере 5 % от стоимости Объекта, а также возмещает в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки (штрафа).

**4.3.7.** После передачи Объекта долевого строительства по акту приема-передачи или иному документу о передаче нести все расходы по содержанию Квартиры, оплате коммунальных и иных услуг, связанных с содержанием объекта долевого строительства и общего имущества дома, в том числе по оплате электрической энергии, технической эксплуатации, управления многоквартирным домом.

**4.3.8.** С даты подписания Участником акта приема-передачи объекта долевого строительства все расходы на техническую поддержку состояния Объекта по коммунальным и другим эксплуатационным услугам, включая электроэнергию, а также ответственность за сохранность Объекта возлагаются на Участника.

**4.3.9.** В случае обнаружения недостатков в течение гарантийного срока известить об этом Застройщика и обеспечить беспрепятственный доступ к Объекту для его обследования Застройщиком, предварительно согласовав дату и время обследования.

Отказ Участника в предоставлении Застройщику доступа к объекту долевого строительства для его обследования, либо отсутствие Участника или его доверенного лица на объекте долевого строительства стороны договорились принимать как отказ от заявленных недостатков. Об отказе в предоставлении доступа к Объекту или отсутствии такового ввиду отсутствия Участника либо его доверенного лица, Застройщик или его представитель составляют односторонний акт.

#### **4.4. Участник вправе:**

**4.4.1.** Если при приемке объекта долевого строительства выяснится, что имеются существенные недостатки Объекта, в одностороннем порядке отказаться от его приемки и от исполнения настоящего договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств в соответствии с п. 2 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, либо требовать безвозмездного устранения недостатков в разумный срок или соразмерного уменьшения цены настоящего договора, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков.

**4.4.2.** В одностороннем порядке расторгнуть договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома в случае существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав

которых входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, которое может быть установлено в размере не более пяти процентов от указанной площади в соответствии с п.2 ст.9 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ.

## **5. Прочие условия**

**5.1.** По соглашению сторон возможно исключение некоторых видов отделочных работ (кроме установки наружной двери) из выполняемых Застройщиком. Стороны заключают дополнительное соглашение с указанием исключаемых видов работ. При отказе Участника от выполнения каких-либо видов работ по строительству объектов долевого строительства, предусмотренных настоящим договором, перерасчета их стоимости не производится.

**5.2.** Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства.

**5.3.** Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства.

**5.4.** Предназначенная для Участника корреспонденция (в том числе уведомление о завершении строительства многоквартирного жилого дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче) направляется ему по указанному в настоящем договоре, если не указан иной, адресу заказным письмом с уведомлением о вручении, телеграммой или вручается лично. Датой получения корреспонденции считается дата, проставленная в уведомлении о вручении или на копии письма при вручении.

## **6. Ответственность сторон**

**6.1.** В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в соответствии с п. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ

**5.2.** В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа более чем на два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщиком от исполнения договора, в соответствии со [статьей 5,9](#) Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

**6.3.** В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в соответствии с п. 6 ст. 5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

**6.4.** Застройщик не несет ответственность за недостатки Объекта долевого строительства, возникшие не по вине Застройщика, в связи с неправильной эксплуатацией многоквартирного дома и Объекта долевого строительства.

**6.5.** За необоснованный односторонний отказ от исполнения договора, необоснованное расторжение договора Участник оплачивает Застройщику фактически понесенные им расходы, связанные с исполнением обязательств по данному договору. Все расходы по расторжению настоящего договора (оплата необходимых государственных пошлин, сборов и т.п.) возлагаются на Участника.

**6.6.** За необоснованное уклонение (неявка в установленный настоящим договором срок для принятия объекта, неполучение направленной по указанному в настоящем договоре адресу корреспонденции, а также изменение паспортных данных, адреса, телефона и т.п., о чем Участник не поставил в известность Застройщика при условии, что это привело к задержке передачи объекта долевого строительства не по вине Застройщика) или необоснованный отказ Участника от принятия объекта долевого строительства в сроки, предусмотренные договором, Участник выплачивает Застройщику пени в размере 0,1 % цены договора за каждый календарный день

просрочки обязательства до его фактического исполнения (подписания акта приема-передачи или составление одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, согласно п. 3.2.1. настоящего договора).

**6.7.** Стороны освобождаются от предусмотренной настоящим договором ответственности, если докажут, что неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств произошло вследствие непреодолимой силы (пожары, наводнения, забастовки, стихийные бедствия, прочие чрезвычайные происшествия, изменения действующего законодательства, распоряжения и акты органов государственной власти, местного самоуправления), иных событий, наступление которых не зависит от воли сторон.

**6.8.** Застройщик освобождается от ответственности в случае, если юридически значимое сообщение, адресованное Участнику, направлено ему Застройщиком по адресу, который Участник указал сам при заключении настоящего договора, однако по указанному адресу по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или Участник не ознакомился с ним либо уклонился от получения корреспонденции в отделении связи, в связи с чем она была возвращена по истечении срока хранения, такое сообщение считается доставленным. В этом случае риск последствий неполучения юридически значимых сообщений, поступившей корреспонденции, а также риск отсутствия по указанным адресам своего представителя несет Участник, а юридически значимое сообщение, корреспонденция считается доставленными. Если в юридически значимом сообщении, корреспонденции содержится информация об односторонней сделке, то при невручении сообщения по обстоятельствам, зависящим от адресата, считается, что содержание сообщения было им воспринято, и сделка повлекла соответствующие последствия.

## **7. Уступка прав требований по договору**

**7.1.** Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после полной уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства. В случае уступки Участником прав требований по договору одновременно с переводом долга, то есть в случае, если цена договора участником оплачена не в полном объеме, Участник вправе уступить права по настоящему договору исключительно после получения на это согласия Застройщика.

В любом из случаев договор об уступке прав требований считается заключенным с момента его государственной регистрации, Застройщик не участвует в расходах по совершению договора уступки и его государственной регистрации.

**7.2.** Уступка Участником прав требований по договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего договора и до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Участнику.

**7.3.** Участник обязан произвести государственную регистрацию договора уступки права требования и направить Застройщику уведомление о его совершении с приложением одного зарегистрированного экземпляра не позднее 30 дней с момента его государственной регистрации в случае, если цена договора участником оплачена не в полном объеме и, соответственно, уступка прав требований должна совершаться одновременно с переводом долга на нового участника.

В случае, если Участником уступка прав требований совершается после полной оплаты цены договора и без соответствующего на то согласия Застройщика, и Участник не уведомил в письменной форме о состоявшемся переходе прав Участника к другому лицу, новый Участник несет риск вызванных этим неблагоприятных для него последствий. Обязательство должника может быть прекращено его исполнением первоначальному кредитору, произведенным до получения уведомления о переходе права к другому лицу.

## **8. Освобождение от ответственности (форс-мажор)**

**8.1.** Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору, освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е.



чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

**8.2.** К обстоятельствам непреодолимой силы стороны настоящего договора относят: военные действия, забастовки, массовые беспорядки, стихийные бедствия (пожары, бури, наводнения, землетрясения и другие), забастовки, боевые действия, террористические акты, произошедшие не по вине сторон, иные обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля, а также нормативные и/или ненормативные акты законодательной и/или исполнительной власти, их действия или бездействия, препятствующие исполнению договора и/или нормальным условиям деятельности сторон.

**8.3.** При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

**8.4.** Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6-ти месяцев, стороны имеют право расторгнуть договор до истечения срока его действия, о чем сторонами составляется соглашение о расторжении договора, которое должно быть зарегистрировано в установленном законом порядке.

**8.5.** Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 дней со дня прекращения форс-мажорных обстоятельств известить другую сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения, ее влиянии на исполнение договора в письменной форме.

## **9. Заключительные положения**

**9.1.** Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до исполнения обязательств обеими сторонами.

**9.2.** Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

**9.3.** 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 претензий 45 дней, за исключением случаев, предусмотренных п. 1 ст. 31 Закона РФ «О защите прав потребителей», для удовлетворения которых предусмотрены иные сроки. Претензии направляются сторонами в письменном виде по адресу, указанному в п. 9 настоящего договора.

**9.4.** В случае не достижения согласия по спорному вопросу (спорным вопросам) в ходе переговоров стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

**9.5.** Все изменения и дополнения к договору оформляются дополнительными соглашениями, совершенными в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

**9.6.** Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

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

**9.8.** Односторонний отказ от исполнения договора возможен в предусмотренных условиями настоящего договора или действующим законодательством РФ случаях.

**9.9.** Настоящий договор составлен в трех идентичных экземплярах, по одному для каждой из сторон, третий экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**9.10.** Подписанием настоящего Договора Участник (или Участники) выражает свое согласие Застройщику и его уполномоченному представителям на обработку и хранение его персональных

данных. Под обработкой персональных данных понимается любое действия (операции) Застройщика и его уполномоченного представителя с предоставляемыми персональными данными, предусмотренные Федеральным законом от 27.07.2006 года № 152 ФЗ «О персональных данных». Целью обработки персональных данных является надлежащее выполнение Застройщиком своих обязательств настоящего Договора.

## 10. Адреса и реквизиты сторон

### Поверенный:

ООО «Черногорскпромстрой»  
ОГРН 1091903001630, ИНН 1903019815, КПП  
190301001,

юридический адрес: РФ, Республика Хакасия,  
г. Черногорск, ул.Мира, 008Б,

почтовый адрес: 655154, РФ, Республика  
Хакасия, г. Черногорск, ул.Мира, 008Б,  
тел\факс (39031) 2-25-86, 8-962-843-97-62,

e-mail: [CHPS1@yandex.ru](mailto:CHPS1@yandex.ru),

Р\счет 40702810771000095744, В  
АБАКАНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8602 ПАО  
СБЕРБАНК Г.АБАКАН, БИК 049514608,

к/сч. 30101810500000000608

### Участник:

\_\_\_\_\_  
Ф.И.О

\_\_\_\_\_  
ул. \_\_\_\_\_ ДОМ \_\_\_\_\_, КВ \_\_\_\_\_  
тел. \_\_\_\_\_

### Подписи сторон:

«Поверенный»  
Директор  
ООО «Черногорскпромстрой»

«Участник»

\_\_\_\_\_  
П.Е.Кулакин

\_\_\_\_\_  
Ф.И.О.