

ДОГОВОР №
участия в долевом строительстве

г Ярославль

___ 2020 г

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "ФОРУМ", ИНН 4401168833/КПП 440101001, ОГРН 1164401050956, государственная регистрация юридического лица проведена: Инспекцией Федеральной налоговой службы г.Костромы 01.02.2016 г., юридический адрес: 156011, Россия, город Кострома, улица Чернигинская наб., дом 6, помещение 1, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора **Инь Лиу**, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Гр. РФ _____, _____ г.р., место рождения _____ паспорт серия _____ № _____ выдан _____ г. _____, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора "Стороны", по отдельности - "Сторона", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

Дом — **многоквартирный жилой дом с инженерными коммуникациями, 2 этаж, строительство основного здания (четыре секции)**, строительство которого ведет Застройщик по адресу: **Ярославская обл., г. Ярославль, Заволжский район, ул. 5-я Яковлевская, в районе д. 17**, в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Многоквартирный жилой дом расположенный по адресу: Ярославская обл., г. Ярославль, Заволжский район, ул. 5-я Яковлевская, в районе д. 17 имеет следующие проектные характеристики:

Количество этажей	9
Общая площадь многоквартирного дома	10 998, 2 кв. м
Материал наружных стен	камень керамический пустотелый поризованный ГОСТ 530-2007 с облицовкой с наружной стороны кирпичом полуторным пустотелым лицевым ГОСТ 530-2012
Материал поэтажных перекрытий	Пустотные железобетонные плиты
Класс энергоэффективности	D
Класс сейсмостойкости	согласно СП 14.13330.2014г., который характеризуется сейсмической интенсивностью менее 6 баллов, соответственно специальные антисейсмические мероприятия в проекте не предусмотрены

Объект долевого строительства (далее – Объект) – жилое помещение (далее – Квартира), а также общее имущество в Доме, подлежащие передаче Участнику долевого

строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящие в состав Дома.

Общая площадь Квартиры определяется согласно проекту по внутреннему контуру стен за вычетом площади технических шахт и капитальных перегородок. Площадь Квартиры может быть уточнена после проведения обмеров органами технического учета.

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

Проектная документация – проектная документация на строительство дома, на основании которой выдано Разрешение на строительство «Многоквартирный жилой дом с инженерными коммуникациями, 2 этап», расположенный по адресу: Ярославская обл., г. Ярославль, Заволжский район, ул. 5-я Яковлевская, в районе д. 17, №76-301000-176-2018 выдано Департаментом строительства Ярославской области 28 июня 2018 года (в редакции от 17.05.2019г). Срок действия Разрешения до 29.12.2020 года.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА. ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА

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

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

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

- Разрешением на строительство многоквартирного жилого дома **с инженерными коммуникациями, 2 этап**», расположенного по адресу: Ярославская обл., г. Ярославль, Заволжский район, ул. 5-я Яковлевская, в районе д. 17 №76-301000-176-2018 выдано Департаментом строительства Ярославской области 28 июня 2018 года (в редакции от 17.05.2019г). Срок действия разрешения до 29 декабря 2020 года.

- оформленным в соответствии с действующим законодательством РФ правом собственности Застройщика на земельный участок (на основании Договора купли-продажи земельного участка от 30.01.2018г. №76:23:020812:61-76/023/2018-2, зарегистрированный 02.02.2018г., что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.03.2019г выдана Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 13.03.2019г. сделана запись регистрации №76:23:020812:184-76/023/2019-1, кадастровый номер земельного участка 76:23:020812:184, общая площадь земельного участка 8 179 кв. м);

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

2.2. Застройщик гарантирует, что он опубликовал проектную декларацию в соответствии с законодательством РФ, проектная декларация опубликована на сайте: ссылка ск-форум.рф 27 февраля 2019г.

2.3. Дом будет сдан в эксплуатацию и акт государственной комиссии будет подписан не позднее «29» декабря 2020 года.

Объект будет передан Участнику долевого строительства не позднее «31» марта 2021 года.

2.4. Гражданская ответственность застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого

строительства по договору застрахована ППК «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства».

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

3.2. Квартира имеет следующие проектные характеристики:

Условный номер №	
Подъезд №	
Этаж	
Количество комнат:	
Общая площадь, м ²	
Жилая площадь, м ²	
Кухня, м ²	
Прихожая, м ²	
Туалет, м ²	
Ванная комната, м ²	
Лоджия с коэффициентом 0,5, м ²	

Месторасположение квартиры согласно Приложению № 1 к настоящему договору, которое является его неотъемлемой частью.

Площадь квартиры является проектной и подлежит уточнению после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта на основании обмеров органов технического учета.

3.3. Право собственности на Объект возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области в установленном действующим законодательством РФ порядке. Право собственности на Объект будет оформляться за счет средств Участника долевого строительства.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Цена Договора включает в себя:

4.1.1. Денежные средства, расходуемые Застройщиком для строительства (создания) Объекта долевого строительства в целях, предусмотренных действующим законодательством, понесенные им до и после заключения настоящего Договора без НДС.

4.1.2. Денежные средства на оплату услуг Застройщика без НДС, расходуемые Застройщиком по своему усмотрению.

Разница между суммой денежных средств, оплаченной Участником долевого строительства по настоящему договору, и суммой фактических затрат Застройщика на строительство объекта недвижимости (пропорционально доле, передаваемой Участнику долевого строительства) и определенной после ввода объекта недвижимости в эксплуатацию, является экономией Застройщика и возврату Участнику долевого строительства не подлежит.

Экономия застройщика налогом на добавленную стоимость не облагается

4.1.3. Цена Объекта на момент заключения настоящего Договора составляет _____ (_____) рублей, исходя из стоимости _____ (_____) рублей копеек за 1 кв.м. общей площади. Указанная в п.4.1.3. Договора стоимость Объекта является окончательной на весь период строительства при условии

соблюдения Участником долевого строительства графика финансирования. Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Участнику долевого строительства санкций, предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ. Указанные санкции в цену договора не включаются и оплачиваются дополнительно.

4.2. Оплата объекта производится в следующем порядке:

- право на получение и оформление объекта недвижимости в собственность приобретает Участником долевого строительства частично за счет кредитных средств, предоставляемых Банком для оплаты стоимости недвижимости по договору долевого участия в строительстве:

Оплата по договору осуществляется Участником долевого строительства за счет собственных средств, в размере _____,

и частично за счет кредитных средств, получаемых Заемщиком/Созаемщиком в АО «Россельхозбанк» в размере _____, по кредитному договору от «__» _____ 20__ года № _____ (именуемый в дальнейшем - кредитный договор), заключенному в городе Ярославле между Участником долевого строительства и кредитором, не являющимся стороной настоящего Договора);

- правообладатель 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;

- факт поступления от Участника долевого строительства денежных средств на расчетный счет Застройщика, как в полном объеме, так и частично, подтверждается платежным поручением об оплате и/или другими документами, формы которых используются для проведения расчетов на территории Российской Федерации, с указанием соответствующей цели платежа;

- с момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект недвижимости он считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст.77 Федерального закона № 102-ФЗ.

В качестве обеспечения после регистрации права собственности по кредиту принимаются:

- ипотека в силу закона построенного объекта долевого строительства, принадлежащего Участнику долевого строительства на праве собственности (в соответствии со статьей 77 Федерального закона № 102-ФЗ);

- ипотека в силу договора между Банком и Участниками долевого строительства (собственником(ами) объекта долевого строительства), в случае если ипотека Банка в силу закона по какой-либо причине не была зарегистрирована. Залогодержателем данного залога является Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

В договоре долевого участия в строительстве должно быть предусмотрено наличие одного из следующих условий:

- обязательство Застройщика передать Участнику долевого строительства комплект документов, необходимый для регистрации права собственности, в течение определенного срока или обязательство застройщика осуществить регистрацию прав собственности в указанный срок или предоставить отдельный договор, заключенный между Участником долевого строительства и застройщиком либо с иной сторонней организацией, в соответствии с условиями которого указанная организация или Застройщик обязуется осуществить регистрацию прав от имени Участника долевого строительства.

4.3. Кроме того, при определении окончательной стоимости Объекта к моменту передачи его в собственность Участнику долевого строительства Стороны договорились учитывать фактическую общую площадь Квартиры, указанную в технической справке органов технического учета, составленной по результатам первичной технической инвентаризации на данную Квартиру (далее – фактическая общая площадь Квартиры), исходя из следующих правил:

- В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства по данным технической инвентаризации по сравнению с проектной площадью, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с п. 4.1.3. Договора в десятидневный срок со дня получения от Застройщика сообщения об этом телефонограммой, но в любом случае не позднее даты подписания Договора передачи квартиры в собственность;
- В случае немотивированного отказа от уплаты указанной разницы Участник долевого строительства признается уклонившимся от принятия Объекта долевого строительства.
- В случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства по данным технической инвентаризации по сравнению с площадью, указанной в п. 3.2. настоящего Договора. Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии с п. 4.1.3. Договора в десятидневный срок после получения последним Свидетельства о государственной регистрации права собственности на Объект и предъявления Застройщику письменного заявления с указанием счета, на который должен быть произведен возврат.
- Перерасчет денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, по настоящему Договору, на основании последующих замеров органов технического учета, выполненных по вызову Участника долевого строительства, не производится.
- Площади лоджий, балконов и прочих не отапливаемых помещений в общую площадь квартиры входят.

4.4. Стороны договорились, если на основании данных технической инвентаризации будет установлено отклонение общей площади Объекта долевого строительства, от площади, предусмотренной п. 3.2. настоящего Договора в пределах 1 (одного) квадратного метра включительно, перерасчет цены Договора в порядке, установленном п. 4.1.3., не производится.

4.5. Изменение общей площади общего имущества объекта недвижимости для расчетов не принимается.

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Участник долевого строительства переводит на расчетный счет или вносит в кассу Застройщика денежные средства по п. 4.1.3.

Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости Объекта будет подтверждаться копиями платежных документов

Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате всей (части) стоимости Объекта признается день полного поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Застройщика.

5.2. В течение 15 дней после окончания строительства Дома и ввода его в эксплуатацию Стороны на основании обмеров БТИ произведут уточнение общей площади Объекта, передаваемой Участнику долевого строительства, и окончательные взаиморасчеты, за исключением случая досрочной сдачи в эксплуатацию, при котором Участник долевого строительства сохраняет право на окончательные взаиморасчеты до срока, указанного в п.6.3.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

6.1. Обеспечить строительство Дома (включая Объект в нем) и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Дома в полном объеме, а по окончании строительства всех этапов строительства **многоквартирного жилого дома с инженерными коммуникациями** выполнить благоустройство территории домовладения по адресу: Ярославская обл., г. Ярославль, Заволжский район,

ул. 5-я Яковлевская, в районе д. 17, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения (включая Объект в нем) и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке.

6.2. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома и Объекта в нем.

6.3. Обеспечить сдачу Дома в эксплуатацию не позднее «29» декабря 2020 года. Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи Дома в эксплуатацию.

6.4. Передать Участнику долевого строительства по передаточному акту не позднее «31» марта 2021 года Квартиру с отделкой, которая включает в себя следующее:

монтаж системы водоснабжения до счетчика учета	+
монтаж системы электроснабжения	+
монтаж системы теплоснабжения	+
установка счетчиков электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения	+
разводка горячего и холодного водоснабжения по квартире и санузлам	+
установка внутриквартирных перегородок	+
установка оконных блоков ПВХ	+
остекление балконов и лоджий	+
установка входной двери	+
газовая плита и её монтаж	+
на полу цементная стяжка	+
штукатурка кирпичных стен	+
установка сантехнического оборудования	-
установка межкомнатных дверей	-
монтаж газового котла	+
газовый котел (из перечня рекомендованного Застройщиком)	+

При этом Застройщик обязуется письменно сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства и готовности Объекта к передаче.

6.5. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, исключительно по целевому назначению - на строительство Дома.

6.6. Передать Участнику долевого строительства все документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект не позднее «29» декабря 2020 года.

6.7. Застройщик вправе в одностороннем порядке вносить изменения в проектную документацию, не затрагивающие проектные характеристики квартиры Участника долевого строительства, указанные в п.3.2. настоящего договора. При этом заключения дополнительного соглашения между сторонами не требуется.

6.8. Застройщик вправе в одностороннем порядке менять нумерацию и количество помещений в здании, при этом Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о таких изменениях.

6.9. Застройщик вправе после ввода объекта строительства в эксплуатацию самостоятельно осуществлять управление домом либо не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию по своему усмотрению заключить договор управления с управляющей организацией. Счета на обслуживание и содержание объекта строительства, а также за коммунальные услуги выставляются на имя участника долевого строительства на основании договора или Акта приема - передачи объекта недвижимости подписанного между сторонами настоящего Договора участия в долевом строительстве в независимости от факта регистрации права собственности последнего.

6.10. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия указанного Объекта долевого строительства Застройщик вправе по истечении двух месяцев, со дня

уведомления Участника долевого строительства о готовности Объекта долевого строительства к передаче, составить односторонний Договор о передаче объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Участник долевого строительства обязуется:

- уплачивать собственные и/или привлеченные денежные средства в размерах и порядке, установленных п. 4.1 и 5.1 настоящего Договора при этом любой платеж по Договору осуществляется не ранее дня государственной регистрации настоящего Договора.

- в течение 3-х дней после получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Объекта к передаче принять Объект и подписать передаточный акт

- ознакомиться с проектной документацией и уточненной проектной документацией при заключении настоящего Договора.

7.2. Участник долевого строительства в праве передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с письменного согласия Застройщика.

7.3. Участник долевого строительства не имеет права изменять планировку и выполнять внутренние специальные работы в Квартире до момента получения документов о передаче данной Квартиры в собственность.

Любые изменения планировки квартиры, уровня ее комплектации, вносимые по желанию Участника долевого строительства, должны быть обязательно внесены в проект и оплачиваются Участником долевого строительства дополнительно. Проектные работы оплачиваются на основании Договора на выполнение проектных работ; дополнительные работы, связанные с изменением проекта, оплачиваются на основании дополнительного соглашения к настоящему Договору.

7.4. Участник долевого строительства обязуется своевременно и в полном объеме осуществлять оплату счетов за обслуживание и содержание объекта строительства, а также коммунальные услуги с момента подписания Договора или Акта приема-передачи объекта недвижимости в независимости от факта регистрации права собственности на Объект недвижимости.

7.5. Обязательства по государственной регистрации права собственности на указанную в п.3.1 Квартиру, Участник долевого строительства принимает на себя и осуществляет самостоятельно. Участник долевого строительства также самостоятельно оплачивает услуги органов технического учета по изготовлению кадастрового паспорта на квартиру, указанную в п.3.1, оплачивает расходы по регистрации настоящего Договора, дополнений и изменений к нему.

7.6. Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства, в случае уклонения участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик вправе в одностороннем порядке подписать Договор передачи квартиры в собственность, направив Участнику долевого строительства об этом соответствующее уведомление. При этом риск случайной гибели, порчи или повреждения, а также бремя содержания Объекта, указанного в п.3.2. настоящего договора, считаются перешедшими к Участнику долевого строительства с момента подписания указанного договора. В случае непринятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный договором, Застройщик не несет ответственности за изменение (ухудшение) его качества.

7.7. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику, на обработку своих персональных данных, определенных Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», в том числе, но не исключительно фамилии, имени, отчестве, дате и месте рождения, адресе (месте регистрации по месту

жительства), семейном положении, абонентском номере, документе, удостоверяющем личность (в т.ч. о дате выдачи указанного документа, выдавшем его органе), которые могут быть использованы при заключении с Застройщиком настоящего договора, а также иной информации, личного характера, предоставленной Застройщику в указанных целях. Данное согласие действует с момента подписания настоящего договора и в течение десяти лет с момента подписания настоящего договора.

8. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

8.1. Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, уточненной проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

8.2. В случае, если Квартира построена (создана) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) указанных в ст. 8.1 обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства, на основании п.2 ст.7 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости» №214-ФЗ от 30.12.2004г. вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. Предъявление иных требований к Застройщику исключаются поскольку не предусмотрены настоящим Договором.

8.3. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, по настоящему договору составляет 5 лет с момента подписания Договора передачи квартиры в собственность. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 года с момента подписания Договора передачи квартиры в собственность. Все претензии по настоящему Договору, в том числе по дефектам и недоделкам принимаются в течение гарантийного срока в письменном виде.

Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, возникшие по вине Застройщика, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта и подписании передаточного акта, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в 3-х месячный срок с момента уведомления его Участником долевого строительства об этих недостатках. Наличие недостатков должно быть подтверждено заключением эксперта Торгово-Промышленной Палаты Ярославской области.

8.4. В случае неполучения Застройщиком разрешения на строительство объекта в соответствии с уточненной проектной документацией, Объект должен соответствовать требованиям проектной документации.

8.5. Застройщик имеет права при возведении и отделке объекта долевого строительства заменять материалы на аналогичные, соответствующие техническим регламентам, строительным, санитарным и др. нормам и правилам.

9. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

9.1.1. неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в установленный договором срок;

9.1.2. неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных ст. 8.2 настоящего Договора;

9.1.3. существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

9.1.4. в иных установленных федеральным законом или Договором случаях.

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

9.2.1. прекращения или приостановления строительства (создания) объекта недвижимости, в состав которого входит Объект, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект не будет передан Участнику долевого строительства;

9.2.2. существенного изменения проектной документации строящегося объекта недвижимости, в состав которого входит Объект, в том числе существенного изменения размера Объекта;

9.2.3. изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав объекта недвижимости, в состав которого входит Объект;

9.2.4. в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

9.3. Застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 9.1. настоящего Договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения Договора или в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 9.2. настоящего Договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения Договора обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной сто пятидесятой (1/150) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства. Если в течение соответствующего установленного срока Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены Договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

9.4. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных частями 4 и 5 статьи 5 ФЗ РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты российской федерации», Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручения участнику долевого строительства лично под расписку 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 п. 9.5. настоящего Договора.

9.5. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.6. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, Застройщик обязан возвратить 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.

9.7. В случае нарушения Застройщиком срока возврата денежных средств или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной сто пятидесятой (1/150) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем истечения срока возврата Застройщиком денежных средств Участнику долевого строительства или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, до дня возврата денежных средств Застройщиком Участнику долевого строительства или дня зачисления таких денежных средств в депозит нотариуса

9.8. При возврате Застройщиком денежных средств в случае его одностороннего отказа от исполнения Договора зачет требований по уплате Участником долевого строительства неустойки (пеней) не допускается.

9.9. Стороны договорились о следующем порядке согласования переноса сроков передачи Объекта Участнику долевого строительства: Застройщик размещает на официальном сайте, указанном в п.2.2, изменение срока передачи Объекта не позднее, чем за один месяц до истечения срока передачи Объекта, указанного в п.2.3. В случае, если Участник долевого строительства не направляет несогласие с новым сроком, такое согласование изменения срока передачи Объекта считается состоявшимся, и не требует оформления дополнительным соглашением.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

10.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы по государственной регистрации Договора несет Участник долевого строительства.

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

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

10.4. В случае расторжения Договора по желанию Участника долевого строительства, не связанным с нарушением сроков сдачи объекта в эксплуатацию, Застройщик обязан выплатить ему сумму взноса (взносов) в течение 3-х месяцев с момента расторжения Договора за вычетом 15% от суммы договора на компенсацию понесенных затрат. Расторжение Договора производится по взаимному согласию путем

подачи письменного уведомления и подписания Соглашения о расторжении настоящего Договора.

11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

11.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ, в том числе ФЗ РФ 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»

11.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

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

12. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

12.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством РФ.

12.2. В случае если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим 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.

12.3. Застройщик до получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и подписания Участником долевого строительства передаточного акта несет все имущественные риски, в том числе связанные с гибелью или порчей Дома и входящего в его состав Объекта.

13. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

13.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных (определение далее) обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

"Форс-мажор" означает:

1) любой указ, распоряжение, письменную директиву, нормативные и ненормативные любого государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора или само здание, независимо от того, выйдет ли этот документ в форме закона, распоряжения или письменной директивы компетентного государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора, которые препятствуют выполнению Сторонами настоящего Договора, а также действие или бездействие такого государственного органа, препятствующее выполнению Сторонами настоящего Договора;

2) любой мятеж, бунт, общественные беспорядки или военные действия в государственном масштабе;

3) пожары, наводнения или другие стихийные и природные бедствия, непосредственно влияющие на ход строительства;

4) любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

13.2. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3-х месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

14.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 7 дней извещать друг друга.

14.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

14.4. Настоящий Договор составлен на 13-ти страницах, в трех экземплярах: один – Застройщику, один - Участнику долевого строительства и один - для Управления Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ярославской области. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

15. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

ООО СЗ «ФОРУМ»,
156022, г. Кострома, ул. Чернигинская наб.,
дом 6, помещение 1,
тел.: 8-967-684-1155
ИНН 4401168833, КПП 440101001
ОГРН 1164401050956,
р/с 40702810651000001202
Костромской РФ АО "Россельхозбанк"
г. Кострома
БИК 043469731,
к/с 30101810600000000731.
в лице директора Инь Лиу

Застройщик:

_____ Инь Лиу

Участник долевого строительства:

Участник долевого строительства

Приложение №1
к договору долевого участия №
от _____ 2019года.
-комнатная квартира
Усл. № __
Этаж __
Общая площадь _____ кв.м

1	Комната	M2	
2	Кухня	M2	
3	Санузел	M2	
4	Коридор	M2	
5.	Лоджия с пониж. коэффициентом 0,5	M2	

Согласовано с Участником долевого строительства: _____