Договор № ____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

Город Курск _____ *две тысячи* _____ *года*

Общество с ограниченной ответственностью «ТехЗаказСтрой», ОГРН 1166234056724, ИНН 6234155201, место нахождения общества: 390013, г. Рязань, Вокзальная ул., д.6, литера А, помещение Н10, в лице директора **Мамушкина Александра Анатольевича,** действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и
_____ , _____года рождения, место рождения _____ , паспорт выдан _____ года, код подразделения __ - __ , зарегистрированный по адресу: _____,
именуемый в дальнейшем **«Участник»**, с другой стороны, на основании 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», норм гражданского права, заключили настоящий договор, далее договор, о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

1.2. **Проектная декларация** - информация о Застройщике и информация о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик.

1.3. **Участник долевого строительства** - лицо, передающее денежные средства Застройщику для получения в будущем права собственности на жилое помещение в строящемся многоквартирном доме.

1.4. **Дом** - многоквартирный жилой дом, строительство которого ведет Застройщик по адресу: Курская область, г. Курск, ул. Энгельса, в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.5. **Объект долевого строительства** - жилое помещение - квартира, доля в общем имуществе многоквартирного дома, подлежащие передаче Дольщику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящие в состав указанного многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Дольщика (далее - Квартира). У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на жилое помещение (квартиру) одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на жилое помещение (квартиру).

1.6. **Общее имущество многоквартирного дома** - входящие в состав указанного многоквартирного дома помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарнотехническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - "общее имущество в многоквартирном доме"). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

1.7. **Строительный номер Объекта** - условный номер, принятый **«Застройщиком»**, который может быть изменен при завершении строительства.

1.8. **Общая проектная площадь Объекта** - суммарная расчетная площадь всех помещений Объекта, включая площадь лоджий, определенная по проектной документации.

1.9. **Фактическая площадь Объекта** - суммарная площадь всех помещений Объекта, установленная измерениями органа технической инвентаризации при составлении извлечения из технического

паспорта на Объект.

1.10. **Проектная площадь лоджии** - расчетная площадь лоджии, определенная по проектной документации.

1.11. **Фактическая площадь лоджии** - площадь лоджии, установленная измерениями органа технической инвентаризации при составлении извлечения из технического паспорта на Объект.

1.12. **Цена договора** - размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства.

1.13. **Разрешение на строительство** - документ, являющийся основанием для строительства многоквартирного дома.

1.14. **Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** - документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме согласно разрешению на строительство, соответствие построенного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.15. **Закон** - Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

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

2. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА НА ПРИВЛЕЧЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ДОМА.

ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА

2.1. При заключении настоящего Договора Застройщик подтверждает свои права на привлечение денежных средств Участника долевого строительства следующими документами:

- действующее разрешение на строительство Дома от "20" июня 2018 года № 46-Ru46302000-3729-2018, выдано Комитетом архитектуры и градостроительства города Курска;
- опубликованная и размещенная проектная декларация;
- положительное заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям Закона от 27 ноября 2018 года № 26, выдано Комитетом строительства Курской области;
- выписка из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающая право собственности Застройщика на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) Дома, от "25" октября 2018 года.

2.2. Дом будет сдан в эксплуатацию не позднее IV квартала 2023 года.

2.3. Квартира будет передана Участнику долевого строительства не позднее II квартала 2024 года.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) "Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Курская область, г. Курск, ул. Энгельса" (1-я очередь. Блок-секции А-Г) на земельном участке с кадастровым номером 46:29:103067:79 - адрес строительный, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Объект долевого строительства, указанный в п. 3.2. настоящего Договора, Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

3.2. Основные характеристики Объекта долевого строительства:

- назначение объекта долевого строительства (жилое/нежилое) - _____, ____ комнатная квартира;
- этаж, на котором расположен Объект - _ этаж;
- секция - _;
- строительный номер - __;
- количество и площадь комнат - _; проектная площадь ____ (_____) кв.м., проектная площадь ____(_____) кв.м.;
- общая проектная площадь - _____ (_____) кв.м., включая площадь лоджии с коэффициентом 0,5;
- жилая проектная площадь квартиры -____(_____) кв.м.;
- количество и площадь помещений вспомогательного использования - холл: проектная площадь __ кв.м., санузел: проектная площадь____кв.м., кухня: проектная площадь___ кв.м.;
- количество и площадь лоджий/балконов - лоджия проектной площадью ___ (_____) кв.м.

Расположение объекта долевого строительства обозначено цветной линией на Плане объекта долевого строительства, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение №1).

3.3. Основные характеристики многоквартирного многоэтажного жилого дома.

- Вид многоквартирного дома - Многоквартирный жилой дом (1-я очередь. Блок-секции А-Г).
- Назначение многоквартирного дома - жилой дом.
- Этажность многоквартирного дома - 12.
- Общая площадь многоквартирного дома - 27196,9 кв.м.
- Материал наружных стен и каркасов - Каркас со сборными железобетонными колоннами, сборномонолитными ригелями. Стены: внутренний слой из газобетонных блоков, внешний слой - минераловатные плиты и отделочный слой по системе СФТК.
- Материал перекрытий - Сборные железобетонные предварительно напряженные пустотные плиты.
- Класс энергоэффективности - С+.
- Сейсмостойкость - III категория по сейсмическим свойствам, сейсмически неопасная.

4. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

4.1. Сведения, изложенные в Договоре, носят конфиденциальный характер за исключением случаев, когда их представление обязательно для Застройщика или Участника по законодательству РФ.

4.2. Уведомление одной стороны другой считается состоявшимся, если уведомляющая сторона докажет об отправлении заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в договоре почтовому адресу, либо вручении сообщения второй стороне лично под расписку. Застройщик не несет ответственности за неполучение Участником такого сообщения по каким-либо причинам, независящим от Застройщика.

4.3. Право собственности на Объект возникает у Участника с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке.

4.4. Застройщик предоставляет сведения о строительстве в объеме, предусмотренном ст.ст. 20, 21 Федерального Закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», других норм Российского законодательства.

4.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик.

4.6. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства. Наследник вступает в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенных копий свидетельств. После вступления в Договор наследник становится новым участником долевого строительства.

4.7. Площадь Объекта в Договоре указана согласно проектно-сметной документации.
В связи с получением данных технической инвентаризации по объекту Стороны обязуются произвести окончательный взаиморасчет в соответствии с п. 4.2. настоящего Договора.

4.8. Подписанием настоящего договора Участник подтверждает и дает свое согласие на присоединение к участию в долевом строительстве многоквартирного жилого дома иных участников в пределах, не затрагивающих его прав.

4.9. Участник одобряет имеющиеся сделки на день подписания договора и дает согласие на будущие сделки по обременению земельных участков, предоставленных для строительства многоквартирного жилого дома, их частей, прав аренды на них, а также по распоряжению земельными участками, предоставленными для строительства многоквартирного жилого дома, их частями, правом аренды на них.

4.10. Земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, для строительства многоквартирного многоэтажного жилого дома, в составе которого находится объект долевого строительства, и строящийся на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости, считаются находящимися в залоге у Участника с момента государственной регистрации настоящего договора. Залог земельного участка прекращается с момента передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ. Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться предметом залога без согласия Участника, в том числе осуществлять всех необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка, с целью определения части земельного участка, занятого Объектом недвижимости и частей

земельного участка, занятых иными объектами недвижимости, разделением земельного участка, путем его межевания, за исключением случая, когда получение согласия залогодержателей на пользование и распоряжение предметом залога прямо предусмотрено ФЗ № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года.

4.11. Способы обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по всем договорам участия в долевом строительстве:
- залог - в порядке, установленном статьями 13 - 14 Закона.

4.12. Привлечения денежных средств участников долевого строительства осуществляется путем размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу.

5. РАЗМЕР, ПОРЯДОК И СРОКИ ОПЛАТЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

5.1. Цена настоящего договора на день его подписания составляет _____ (_____) рублей, исходя из стоимости одного квадратного метра - _____ (_____) рублей.
Не позднее _____ года, но не ранее государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве Участник оплачивает _____ (_____) рублей путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу. Стороны предусматривают возможность изменения цены настоящего Договора после его заключения в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником условий оплаты, предусмотренных настоящим Договором. В этом случае Участник выплачивает стоимость проектной площади Объекта, внося каждый платеж по Договору, исходя из цены одного квадратного метра проектной площади аналогичных Объектов в данном доме, определенной по ценовому листу Застройщика на день платежа Участником. Цена договора складывается из оплаченных таким образом сумм и отражается Сторонами в дополнительном соглашении к настоящему Договору. Вышеназванные изменения не распространяются на ранее оплаченную часть общей проектной площади Объекта.

5.2. Цена Договора, указанная в п. 5.1 настоящего Договора, может быть изменена в связи с получением данных технической инвентаризации по Объекту. В случае, если по обмерам суммарная фактическая площадь Объекта и фактическая площадь лоджии окажется больше общей проектной площади Объекта, указанной в п. 3.2. Договора, то Участник доплачивает разницу, исходя из стоимости одного кв.м. действующей на день внесения последнего платежа. В случае если по обмерам суммарная фактическая площадь Объекта и фактическая площадь лоджии окажется меньше общей проектной площади Объекта, указанной в п. 3.2. Договора, то Застройщик возвращает разницу, исходя из стоимости одного кв.м., действующей на день внесения последнего платежа. По окончании взаиморасчетов Стороны подписывают акт приема-передачи Объекта.

5.3. Участник перечисляет денежные средства в размере, указанном в п. 5.1. настоящего Договора, на расчетный счет Застройщика.

5.4. Оплата стоимости, указанной в п.5.1. настоящего Договора производится Участником не ранее, чем после государственной регистрации Договора.

6. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. Обеспечить строительство Дома и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Дома в полном объеме и по благоустройству территории домовладения, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения Дома и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

6.1.2. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию информацию о ходе выполнения работ по строительству Дома и Квартиры в нем.

6.1.3. Обеспечить сдачу Дома в эксплуатацию не позднее не позднее IV квартала 2023 года.

6.1.4. Передать Участнику долевого строительства по передаточному акту не позднее II квартала 2024 года. При этом Застройщик обязуется письменно сообщить Участнику о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Квартиры, а также предупредить Участника о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Дольщика, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручено Участнику лично под расписку. Участник, получивший сообщение застройщика о завершении строительства Дома в соответствии с Договором и о готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный в сообщении срок.

6.1.5. Передать Квартиру в следующем состоянии:
Окна - ПВХ профиль, стеклопакет, подоконники, отливы.
Двери - входные в квартиру по проекту, без межкомнатных дверей.
Ограждение и остекление лоджий - по проекту.
Стены и перегородки - по проекту, без штукатурки стен и перегородок.
Полы - монолитная плита перекрытия со стяжкой по проекту.
Потолки - монолитная плита перекрытия без штукатурки и отделки.
Водоснабжение - по проекту стояки холодного и горячего водоснабжения с установкой счётчика на вводе в квартиру без выполнения разводки по квартире, полотенцесушитель - по проекту.
Канализация - по проекту канализационные стояки с установкой заглушек на фасонных частях вводов в квартиру без сантехприборов и без выполнения трубных разводок по квартире для их подключения.
Система отопления - по проекту.
Электрическая разводка в квартире - не осуществляется.
Счётчик электрический, УЗО, автоматы - по проекту.
Устройство первичного пожаротушения - по проекту.
Телефонизация и телевидение - по проекту до поэтажных щитов.
Противопожарная сигнализация - по проекту.
Последующие работы необходимые для приведения Объекта в состояние пригодное для проживания выполняет Участник после приема его по акту приема-передачи.

6.1.6. В течение 30 рабочих дней за свой счет устранить строительные недоделки, недостатки, являющиеся таковыми по условиям Договора и требованиям строительных норм и правил, обнаруженные при приемке Участником Объекта и отраженные в письменном виде.

6.1.7. Одновременно с передаточным актом передать Участнику долевого строительства все документы, необходимые для регистрации права собственности на Квартиру, а также инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.1.8. Использовать денежные средства, полученные от Дольщика, исключительно по целевому назначению согласно ст. 18 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

6.1.9. Исполнять иные обязанности, возложенные на Застройщика законодательством РФ и Договором.

6.2. Застройщик имеет право:

6.2.1. Требовать от Участника выполнения им обязательств по Договору, направлять ему уведомления, вызывать на Объект, в офис Застройщика, муниципальные и государственные учреждения для решения вопросов, связанных с исполнением сторонами Договора и достижения его цели.

6.2.2. Реализовать проект строительства многоквартирного дома, самостоятельно определяя его конструктивные технические параметры, проектные решения и т.п.

6.2.3. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

6.2.4. Реализовывать другие права, предусмотренные законодательством РФ и/или вытекающие из иных положений Договора.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА

7.1. Участник имеет право:

7.1.1. Требовать от Застройщика надлежащего выполнения условий Договора.

7.1.2. Расторгнуть Договор в любой момент в порядке, определенном Договором.

7.1.3. Получить от Застройщика информацию и разъяснения о ходе строительства многоквартирного дома и Объекта, исполнения сторонами обязательств по Договору.

7.1.4. Обратиться в суд с иском о признании сделки недействительной как совершенной под влиянием заблуждения в случае нарушения Застройщиком установленных Законом требований к проектной декларации.

7.1.5. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.2. Обязанности У частника:

7.2.1. Направить собственные и/или привлеченные денежные средства на строительство объекта долевого строительства в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

7.2.2. Не производить в Объекте и в многоквартирном доме самостоятельно или с помощью третьих лиц ремонтных отделочных работ, переустройство, демонтаж и т.п. несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем, коммуникаций и т.п. без разрешения и согласований Застройщика до подписания Участником акта приема-передачи.

7.2.3. Участник», получивший сообщение Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома и готовности Объекта к передаче, обязан приступить к его принятию в течение срока, указанного в сообщении.

7.2.4. В каждом случае изменения адреса и/или телефона Участника уведомлять об этом Застройщика. Неисполнение данной обязанности снимает с Застройщика всю ответственность за ненадлежащее исполнение Договора в части обусловленной данной информацией.

7.2.5. Нести расходы по техническому обслуживанию многоквартирного дома, в котором находится Объект, соразмерно общей площади Объекта и соответствующей доле в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома, а также коммунальные услуги, с момента подписания акта приема-передачи Объекта.

7.2.6. Не совершать действий, нарушающих законные права и интересы Застройщика и третьих лиц.

7.2.7. Выполнять иные обязанности, возложенные на Участника Договором или законодательством РФ.

7.3. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания сторонами акта приема-передачи Объекта.

7.4. Участник настоящим выражает свое согласие на обработку в документальной и/или электронной форме своих персональных данных, полученных в процессе заключения и исполнения Договора, то есть на совершение всех действий, предусмотренных Федеральным законом №152-ФЗ от 27 июля 2006 года «О персональных данных».

8. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

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

8.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) 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.

8.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

8.4. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случаях:

- проведения Участником работ по изменению фасада многоквартирного дома, любых переустройств, перепланировок Объекта.
- проведения Участником ненадлежащего ремонта Объекта. Застройщик рекомендует перед проведением ремонтных работ осуществлять подготовительные мероприятия по просушиванию стен, полов, потолков Объекта от внутренней влаги.
- ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Объекта, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования, а также препятствование работе естественной приточновытяжной вентиляции Объекта.

9. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

9.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи. К Акту прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью акта приема-передачи.

9.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном градостроительным законодательством порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

9.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома Застройщик обязан передать, а Участник долевого строительства принять Объект долевого строительства не позднее предусмотренного п. 2.3. Договора срока. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче объекта долевого строительства.

9.4. 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 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.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

9.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его приемке в указанный в сообщении срок.

9.6. Участник долевого строительства до подписания Акта приема - передачи Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в настоящем Договоре и действующем законодательстве, и отказаться от подписания Акта приема - передачи Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком своих обязанностей.

9.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п.9.6 настоящего договора), Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи объекта долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи согласно п.9.3. настоящего Договора). При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

9.8. С момента передачи Объекта Участнику бремя содержания Объекта несет Участник, в том числе по исполнению обязанностей технического обслуживания и эксплуатации Объекта, инженерных коммуникаций и оборудования, возмещения другим лицам вреда, причиненного имуществом, входящим в состав Объекта (строительно-монтажные конструкции, инженерные коммуникации, оборудования, сети и т.п.), осуществления капитального, текущего ремонта и других обязанностей, связанных с получением Объекта Участником.

9.9. В случае если строительство Объекта будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, Застройщик имеет право начать передачу Объекта долевого строительства после надлежащего уведомления Участника.

10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

10.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

10.2. 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.

10.3. Уступка Участником долевого строительства прав требования по договору допускается только с согласия Застройщика.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

11.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы по государственной регистрации настоящего договора несут Стороны в соответствии с действующим законодательством.

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

11.3. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

11.4. Участник и Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора или требовать расторжения Договора в судебном порядке в порядке и на условиях, установленных ФЗ № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года.

11.5. В случае одностороннего отказа Участника от исполнения Договора по обстоятельствам, не предусмотренным ФЗ № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года, в том числе в случае неисполнения Договора, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора. Возврат фактически внесенных Участником средств производится за вычетом неустойки в размере 7 % от фактически внесенных средств путем перечисления их на счет (во вклад) на имя Участника или наличными в течение 30 дней с даты расторжения Договора, с даты уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора, а также за вычетом расходов, связанных с восстановлением внутренних стен по периметру Объекта, в случае проведения Участником переустройства или демонтажа несущих или ограждающих конструкций.

12. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

12.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

12.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

12.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

12.4. В случае если объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) указанных в ч. 1 ст. 7 Закона обязательных требований, приведшими к ухудшению качества объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного 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.

12.5. В случае существенного нарушения требований к качеству объекта или неустранения выявленных недостатков в установленный Участником долевого строительства разумный срок Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с ч. 2 ст. 9 Закона.

12.6. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

12.7. Просрочка внесения платежа Участником долевого строительства более чем на два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Закона.

12.8. Наступление форс-мажорных обстоятельств, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить, освобождает Стороны от ответственности за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств по Договору.

13. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

13.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

13.2. 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.

13.3. В случае недостижения согласия в ходе переговоров Стороны решают спор в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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 пяти дней извещать друг друга.

14.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме. Дополнительные соглашения должны быть скреплены подписями Сторон, печатью Застройщика и зарегистрированы в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения будут являться неотъемлемой частью настоящего Договора.

14.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, по одному для каждой Стороны и один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

14.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения:
• План объекта долевого строительства.

15. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:
ООО «ТехЗаказСтрой»
390013, г. Рязань, Вокзальная ул., д.6, литера А, помещение Н10
ИНН 6234155201 КПП 623401001
Р/с 40702810553000006486 в Рязанском отделении № 8606 ПАО СБЕРБАНК г. Рязань
К/с 30101810500000000614
БИК 046126614
ОГРН 1166234056724
Контактный телефон: +7 (4912) 504-404

Участник:

Застройщик **Мамушкин Александр Анатольевич**

Участник

Приложение №1
к Договору №__
участия в долевом
строительстве
многоквартирного дома
от «_ »_____201_ года

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Застройщик **Мамушкин Александр Анатольевич**

Участник