

ПРОЕКТ ДОГОВОРА

участия в долевом строительстве № ___/Л9

г. Череповец

«___» _____ 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «СпецРегионСтрой», ИНН 352 823 96 81, ОГРН 1153525039964, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора *Печниковой Анны Олеговны*, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ, _____, _____ года рождения, место рождения гор. _____, паспорт серии _____, № _____, выдан _____ г., код подразделения _____, _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемая в дальнейшем

«Участник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Термины и определения

Для целей настоящего договора и удобства пользования его текстом стороны согласились использовать следующие термины и определения:

1.1. **Жилой дом** - многоквартирный жилой дом, который будет построен Застройщиком на принадлежащем ему земельном участке (кадастровый номер 35:21:0203001:149).

Жилой дом по ул. Леднева, 9 в г. Череповце. I этап строительства – секции в блок-осях 4с-6с, II этап – секции в блок-осях 1с-3с, расположен по строительному адресу: Вологодская область, город Череповец, улица Леднева, дом 9, и для строительства которого Застройщик привлекает денежные средства Участника. Разрешение на строительство № 35-328000-40-2018 от 03.04.2018г.

Земельный участок находится в собственности у Застройщика, на основании договора купли-продажи земельного участка от 30.01.2018г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 13.02.2018г. сделана запись регистрации № 35:21:0203001:149-35/021/2018-3).

Назначение объекта	Жилое
Минимальное количество этажей в объекте	8
Максимальное количество этажей в объекте	8
Общая площадь объекта (кв.м.)	10135,86 кв.м.
Сумма общей площади всех жилых помещений	8031,76 кв.м.
Материал наружных стен и каркаса объекта	Бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов
Материал перекрытий	Сборные железобетонные
Класс энергоэффективности	D (Нормальный)
Сейсмостойкость	г. Череповец характеризуется сейсмической активностью менее 6 баллов, специальные антисейсмические мероприятия в проекте не предусмотрены.

Наличие планируемых проездов, площадок, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, тротуаров	В рамках благоустройства придомовой территории предусматривается устройство площадок: для игр детей 188,1 м2, для отдыха взрослого населения – 44,5 м2, для занятий физкультурой – 206,3 м2, для хозяйственных целей – 62,0 м2.
---	---

Наличие парковочного пространства вне объекта строительства (расположение, планируемое количество машино-мест)	30 машиномест
Наличие дворового пространства, в том числе детских и спортивных площадок (расположение относительно объекта строительства, описание игрового и спортивного оборудования, малых архитектурных форм, иных планируемых элементов)	Площадки оборудуются малыми архитектурными формами.
Площадки для размещения контейнеров для сбора твердых бытовых отходов (расположение относительно объекта строительства)	Для временного хранения ТБО предусмотрен мусороконтейнер на огражденной площадке с твердым покрытием, находящийся в южной части земельного участка.
Описание планируемых мероприятий по озеленению	Свободная от застройки территория озеленяется путем посадки кустарника и устройства газонов.
Соответствие требованиям по созданию безбарьерной среды для маломобильных лиц	Предусмотрено 3 машино-места для парковки автотранспорта инвалидов-колясочников; предусмотрено устройство пандусов в местах пересечения тротуаров с проезжей частью с понижением бордюрного камня, доступ инвалидов предусмотрен в квартиры секции в блок-осях 5с-6с/Ас-Вс.
Наличие наружного освещения дорожных покрытий, пространств в транспортных и пешеходных зонах, архитектурного освещения (дата выдачи технических условий, срок действия, наименование организации, выдавшей технические условия)	Не предусмотрено

1.2. **Квартира** - объект долевого строительства, представляющий собой структурно обособленное помещение в Жилом доме, подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома. Квартиры имеют следующие проектные параметры и характеристики:

Порядковый номер	№ квартиры на площадке	Этап	Секция в блок осях	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, м ² по проекту	Площадь лоджии с коэффи 1/2	Площадь с учетом лоджии с коэфф 1/2

Квартиры передаются Участнику подчистовую отделку в следующей комплектации: оштукатуренные стены; подготовленные под побелку потолки; полы применительно для с 1 по 8 этажи – цементно-песчаная стяжка; входная дверь; рамы со стеклопакетами; остекление лоджий; сантехнические стояки с отводами; электрическая разводка; вывод под электроплиту; установка радиаторов отопления.

Застройщик оставляет за собой право на изменение материалов и оборудования, указанных в комплектации квартиры, если указанное изменение не влечет за собой ухудшение качества передаваемой квартиры и увеличение цены квартиры.

Местоположение Квартиры на объекте приводится в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.3. **Общая площадь** - сумма площади всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас строительства

1.4. **Цена договора** - размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого. Цена договора определяется как произведение цены единицы общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади или площади объекта долевого строительства.

1.5. В случае, если частью жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, являются лоджия, веранда, балкон, терраса, цена договора может быть определена как произведение цены

диницы общей приведенной площади такого жилого помещения и общей приведенной площади такого жилого помещения, и включает в себя оплату услуг Застройщика в размере 5% от цены договора.

Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

2. Предмет договора.

2.1. Застройщик обязуется построить Жилой дом и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию обязуется передать Участнику Квартиры, а Участник обязуется уплатить цену договора и принять Квартиры.

2.2. Застройщик подтверждает, что на момент подписания настоящего договора имеются все предварительные разрешения и согласования, необходимые для проектирования и строительства дома, квартир, указанных в п.1.1. настоящего договора, а так же права требования на получение её в собственность на дату заключения договора долевого участия не обременены какими-либо правами третьих лиц.

2.3. Квартиры будут использоваться Участником для личного проживания после проведения в них за счет и силами Участника отделочных работ. Право собственности на указанные Квартиры возникает у Участника с момента государственной регистрации права в порядке, установленном действующим законодательством.

2.4. Застройщик обязуется использовать полученные по настоящему договору средства для финансирования строительства Жилого дома, в том числе оплату услуг заказчика, генподрядчика и т.д., погашение полученных для строительства Жилого дома кредитов и процентов по ним, компенсацию затрат, понесенных в процессе подготовки строительства Жилого дома, оплату строительно-монтажных работ, оплату услуг по привлечению участников, реализации квартир, приобретение земельного участка в собственность и другие цели, связанные с осуществлением строительства и привлечением участников.

2.5. Незавершенное строительство Жилого дома находится на балансе Застройщика и является его собственностью.

3. Расчеты по договору

3.1. Цена договора участия в долевое строительство составляет _____ (_____) рублей.

Указанная сумма является фиксированной и изменению не подлежит, за исключением случаев, указанных п.3.3. настоящего договора.

3.2. Указанная цена договора выплачивается Участником в следующем порядке и сроки:

Участник уплачивает Цену Договора с использованием специального эскроу счета, открываемого в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому между Участником (Депонентом), Застройщиком (Бенефициаром) и Банком (эскроу-агентом) в день подписания настоящего Договора, для учета и блокирования денежных средств, в целях их перечисления Застройщику, на следующих условиях:

Депонент: Гражданин РФ _____

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «СпецРегионСтрой».

Сумма депонирования: _____ (_____ рублей __ копеек).

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: 2 (два) рабочих дня с даты открытия счета эскроу, включая день открытия счета эскроу.

Срок действия счета эскроу 90 (Девяносто) дней с даты открытия счета эскроу.

Эскроу-агент- определяется по соглашению между Участником и Застройщиком путем подписания с эскроу-агентом договора счета эскроу.

Ни Депонент, ни Бенефициар не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу.

Перечисление Эскроу-агентом Суммы депонирования с эскроу счета осуществляется на Счет Бенефициара после представления Бенефициаром Эскроу-агенту оригинала настоящего Договора с отметкой Регистрирующего органа в государственной регистрации Договора – 1 экземпляр.

Расходы и комиссии Эскроу-агента по договору счета эскроу оплачивает Бенефициар.

Застройщик, в случае изменения расчетного счета и/или реквизитов банка, указанных в настоящем Договоре, направляет Участнику соответствующее уведомление об изменении расчетного счета и/или реквизитов банка (далее – Уведомление).

С даты получения Уведомления Участник осуществляет платежи на расчетный счет и/или по реквизитам банка Застройщика, указанным в Уведомлении.

3.3. Помимо указанной цены договора по соглашению сторон Участник обязан оплатить следующие расходы:

3.3.1. Государственную пошлину за государственную регистрацию договора на участие в долевом строительстве.

3.3.2. Государственную пошлину за государственную регистрацию права собственности Участника.

3.3.3. Плату за изготовление (выдачу) документов технического учета, в том числе за оформление технического паспорта Квартир, экспликации, поэтажного плана и иных документов, которые в соответствии с законом необходимы для регистрации права собственности Участника на Квартиры. Указанные документы Застройщик заказывает и получает самостоятельно, а Участник вносит затраченную Застройщиком денежную сумму в кассу или на расчетный счет Застройщика в срок не позднее, чем за 2 (Два) месяца до планируемого получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Тарифы за выдачу указанных документов устанавливаются органом, осуществляющим технический учет жилищного фонда.

3.3.4. Затраты Застройщика, не входящие в смету строительства, а именно: затраты по вводу дома в эксплуатацию; по передаче дома и сетей на баланс эксплуатирующим организациям; замеры ЦГСЭН, Ростехнадзора, и т.д. но не более 2 % от взноса Участника в строительство. Денежные средства экономии Застройщика не подлежат возврату Участнику.

3.4. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.5. В случае неисполнения Участником к установленному сроку передачи квартиры (п.5.1 Договора) обязательства по цене договора, Застройщик вправе удерживать квартиры и не передавать её Участнику по Акту приёма-передачи до полной оплаты Участником долевого взноса, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи квартиры, указанный в разделе 5 настоящего Договора. Если оплата долевого взноса произведена Участником после истечения установленного в разделе 5 настоящего Договора срока передачи Квартир, Застройщик будет обязан передать Участнику квартиры (т.е. заявить о готовности квартир к приёмке с указанием времени, места приёмки и обеспечить возможность осмотра и приёмки квартиры) в срок не позднее 1 месяца с момента оплаты Участником последней части цены договора.

3.6. Участник поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательства за счет средств Участника производить финансирование всех работ, услуг и расходов, связанных с выполнением инвестиционного проекта по строительству Объекта в соответствии с требованиями законодательства РФ.

3.7. Застройщик обязуется, использовать средства Участника на строительство Объекта в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание). На строительство и реконструкцию в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) многоквартирного дома к сетям в соответствии с проектной документацией, или возмещение затрат на их строительство, реконструкцию. При этом, стороны по настоящему договору соглашаются с тем, что, поскольку денежные средства на банковском счёте Застройщика обезличены, такое целевое использование означает, что Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться денежными средствами, вносимыми Участником по настоящему договору, по своему усмотрению, но при условии, что сумма денежных средств, равная сумме цены договора будет израсходована Застройщиком на строительство Объекта.

3.8. Стороны также признают, что сумма, которая составит разницу между суммой цены договора Участника, указанной в п. 3.1 настоящего Договора, и стоимостью всех товаров, работ и услуг и иных затрат (расходов), необходимых для строительства (создания) Объекта (пропорционально оплаченной Долящиком площади), составляет вознаграждение Застройщика за услуги по организации строительства Объекта. Денежные средства, составляющие вознаграждение Застройщика, Застройщик использует по своему усмотрению.

3.9. Цена договора участия в долевом строительстве, установленная п. 3.1. Договора, является окончательной и согласованной на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта, за исключением условий пункта 3.3. настоящего Договора.

4. Качество квартиры и объекта.

4.1. Застройщик обязан передать Участнику квартиры, комплектность и качество которых соответствует условиям настоящего Договора и проектной документации, а также нормативным требованиям.

4.2. Стороны признают, что площадь квартир(ы), передаваемой(ых) Участнику, может отличаться от площади, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, и это не будет считаться существенным изменением размера квартиры и нарушением требований о качестве квартиры, при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим Договором. Стороны признают, что не считается существенным изменением размера квартиры отклонение площади Квартиры, по результатам обмеров ГПВО «Череповецтехинвентаризация», от площади квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, в пределах 5 % как в большую, так и в меньшую сторону. В случае отличия проектной площади от фактической (по данным ГПВО «Череповецтехинвентаризация»), Застройщик не производит перерасчет стоимости квартиры, балкона (лоджии).

4.3. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений

квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры) при условии, что общая площадь квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 4.2. настоящего Договора.

4.4. Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры, понимается следующее:

- непригодность квартиры в целом, либо каких-либо из её комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами. Стороны договорились, что на момент передачи в квартире может находиться незначительное количество мусора, пятен от раствора, шпаклевки, изоляционного материала и т.п., а также мелкие царапины, и это не считается недостатком в случае, если они занимают не более 5% от общей площади конкретного изделия.

4.5. Застройщиком устанавливается гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участником долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства вправе потребовать от застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. По общим правилам разумный срок не превышает 45 дней с момента получения Застройщиком требования.

Участник предъявляет застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный застройщиком с участником долевого строительства.

В случае отказа застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

Гарантийный срок на материалы, оборудования, изделия и предметы, входящие в комплектацию объекта (квартиру) (которые не были созданы силами Застройщика), установленные в настоящем Договоре и не являющиеся конструктивными элементами, технологическим и инженерным оборудованием, в том числе на остекление лоджий, балконов, стеклопакеты, рамы, двери, фурнитуру и иные изделия, составляет 1 (один) год с момента передачи квартиры Участнику долевого строительства. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Квартиры, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного

использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Участник в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения квартирного электрощита без согласования с уполномоченными органами.

5. Срок и порядок передачи Квартиры Участнику

5.1. Срок сдачи объекта в эксплуатацию – **«02» октября 2021 года**. Застройщик обязан передать Квартиры Участнику в течение двух месяцев после получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

Застройщик вправе передать квартиры Участнику досрочно, в любое время после фактического получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Участник не вправе отказываться от досрочной приёмки квартиры.

При передаче объекта долевого строительства застройщик обязан передать участнику долевого строительства 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.

Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства или в случае, если договором предусмотрен срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства, не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия 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, а именно в случае уклонения 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 части 5 статьи 8 ФЗ №214-ФЗ) застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства, указанного в части 3 статьи 8 ФЗ №214-ФЗ). При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если застройщик обладает сведениями о получении участником долевого строительства сообщения в соответствии с частью 4 статьи 8 214-ФЗ либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

В случае, если строительство 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 (продление) срока передачи Квартир оформляется сторонами путем подписания двустороннего дополнительного соглашения при следующих условиях:

- устранение выявленных ошибок, допущенных проектными организациями при разработке проекта;
- сложные погодные условия, препятствующие выполнению строительно-монтажных работ (снегопады, дожди, низкая температура окружающей среды);
- принятие нормативно-правовых актов, обязательных для Застройщика, которые могут отразиться на переносе сроков передачи Участнику Квартир, изменение технических условий строительства Жилого дома, по причинам, независящим от Застройщика;
- задержка выполнения дополнительных работ, необходимость выполнения которых возникла по указанию разрешительных органов, выдавших технические условия;

5.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома Застройщик в течение двух недель уведомляет Участника о готовности Квартир к передаче заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу для направления почтовой

корреспонденции или вручает уведомление Участнику лично под расписку.

Участник, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче, обязан приступить к ее приемке в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартир, указанный в п. 5.1. Договора, если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче будет направлено Участнику в срок, указанный в п. 5.2. Договора (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Участник получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи квартиры указанного в п. 5.1. Договора.

5.3. В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с частью 2 статьи 9 Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Факт нарушения требований к качеству квартиры и отнесения их к существенным должен быть подтвержден с участием представителей Застройщика и компетентной незаинтересованной организации.

5.4. Участник долевого строительства не вправе производить работы по отделке квартир или установке внутреннего оборудования в квартире до подписания Акта приема-передачи квартиры. До государственной регистрации права собственности Участником на квартиру не допускаются работы по перепланировке и реконструкции квартир.

В случае самовольного выполнения Участником перепланировки квартир Застройщик имеет право ограничить Участнику свободный доступ в квартиру, установив собственные входные двери и замки, а также за счет Участника привести квартиру в состояние, соответствующее проекту. Самовольно выполненные Участником отделимые и неотделимые улучшения в квартирах возмещению Участнику не подлежат. Участник несет ответственность по возмещению Застройщику и/или третьим лицам убытков, причиненных самовольной перепланировкой и/или переоборудованием квартиры.

6. Уступка прав по договору

6.1 Участник имеет право уступить свои права требования по настоящему договору третьим лицам только с письменного согласия Застройщика на каждую квартиру в отдельности. Уступка прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта, и подлежит государственной регистрации.

6.2 Выражение согласия, указанного п.6.1. является правом, а не обязанностью Застройщика. Отказ Застройщика в т.ч. немотивированный является окончательным.

7. Ответственность сторон и прекращение договора.

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по взаимному согласию Сторон в период действия настоящего Договора. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, представляет другой стороне письменное заявление о расторжении Договора. После получения другой стороной заявления о расторжении Договора и согласования условий расторжения Договора, Стороны подписывают Соглашение о расторжении Договора.

7.2. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- неисполнение Застройщиком обязательства по передаче квартир в срок, превышающий указанный в п. 5.1. Договора срок передачи квартиры на два месяца, кроме случаев, перечисленных в п. 3.5., 5.2. Договора;

- существенного нарушения требований к качеству передаваемых Квартир в соответствии с п. 4.4. Договора.

7.3. По требованию Участника, Договор, может быть, расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:

- прекращение (приостановление) строительства Объекта при наличии обстоятельств очевидно свидетельствующих, о том, что квартира, входящая в состав Объекта не будет передана в срок указанный в п.5.1. Договора;

- существенного изменения размера передаваемой квартиры в соответствии с п. 4.2. Договора;

- изменения назначения общего имущества и/или нежилых помещений, входящих в состав Объекта.

7.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от Договора в следующем случае:

- неисполнение Дольщиком обязанности по уплате долевого взноса, предусмотренного п. 3.1. Договора (далее по ситуации: 1. если указанным Приложением предусмотрен единовременный платеж - «более чем на два месяца», 2. если указанным Приложением предусмотрена периодичность платежей - «систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей, то есть более трех раз в течение 12 (двенадцати) месяцев и/или одного из платежей более чем на два месяца»).

7.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, он 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. При отказе от исполнения Договора Застройщиком по основаниям, указанным в п. 7.4. Договора, уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора направляется не ранее, чем через 30 (тридцать) дней после направления Участнику уведомления о необходимости погашения задолженности по уплате долевого взноса и последствиях неисполнения такого требования, и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником вышеуказанного уведомления, если либо оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному в Договоре почтовому адресу.

7.6. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 7.2. Договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, внесенные Участником, и проценты на эту сумму в размере 1/150 ставки рефинансирования, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня расторжения Договора. Указанные проценты начисляются со дня внесения денежных средств Участником по Договору до дня их возврата. Если в течение указанного срока Участник не обратится к Застройщику за получением денежных средств, указанные денежные средства и проценты по ним перечисляются в депозит нотариуса не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, о чем сообщается Участнику.

7.7. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 7.3. Договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, внесенные Участником, и проценты на эту сумму в размере 1/150 ставки рефинансирования, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора. Указанные проценты начисляются со дня внесения денежных средств Участником по Договору до дня их возврата. Если в течение указанного срока Участник не обратится к Застройщику за получением денежных средств, указанные денежные средства и проценты по ним перечисляются в депозит нотариуса не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, о чем сообщается Участнику.

7.8. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 7.4. Договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, внесенные Участником, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора. Если в течение указанного срока Участник не обратится к Застройщику за получением денежных средств, указанные денежные средства перечисляются в депозит нотариуса не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, о чем сообщается Участнику.

7.9. Застройщик освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору и причиненные убытки, если его действие или бездействие были обусловлены воздействием непреодолимой силы или иными обстоятельствами, наступление которых он не имел возможности предвидеть, предотвратить или преодолеть, таких как землетрясения, наводнения, температура окружающей среды, сила ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по настоящему договору, препятствующие нормальной деятельности Застройщика, другие стихийные бедствия, военные действия, локальные конфликты, чрезвычайное положение, другие экстремальные ситуации, издание новых или изменение действующих нормативных и ненормативных актов органов власти и управления, препятствующих исполнению обязательств сторонами.

7.10. Способом обеспечения исполнения обязательств застройщика является залог.

7.11. Предусмотрена оплата Застройщиком отчислений (взносов) в Компенсационный Фонд не позднее, чем за 3 (Три) рабочих дня до подачи настоящего договора на регистрацию. Размер взноса составляет 1,2 % от согласованной сторонами цены настоящего договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения. При увеличении цены договора Застройщик обязан уплатить отчисления в Компенсационный Фонд пропорционально такому увеличению.

8. Заключительные положения

8.1. Настоящий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в органе, регистрирующем сделки с недвижимым имуществом. Застройщик вправе осуществить действия по регистрации настоящего Договора от имени Участника при условии выдачи Участником соответствующей доверенности представителю Застройщика.

8.2. Если Участник не представит Застройщику такую доверенность в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, либо в указанный срок Участник не предпримет действий по самостоятельной явке в регистрирующий орган со всеми необходимыми для регистрации Договора документами и не представит документы, подтверждающие совершение указанных действий, настоящий Договор считается незаключенным и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Квартиру, указанную в п. 1.2 настоящего Договора, с любым третьим лицом.

8.3. Договор действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по настоящему Договору.

8.4. В соответствии с законодательством земельный участок, на котором ведётся строительство Объекта, а также сам строящийся Объект считаются находящимися в залоге у Дольщика и иных участников долевого строительства Объекта в обеспечение исполнения обязательств Застройщика. Права Дольщика, как Залогодержателя, порядок обращения взыскания на заложенное имущество, распределения средств, вырученных в результате обращения взыскания, порядок государственной регистрации возникновения и прекращения залога, момент возникновения и прекращения залога и другие аспекты залоговых правоотношений установлены действующим законодательством.

8.5. Все дополнения и приложения к настоящему Договору действительны, в случае их составления в письменном виде и подписания обеими Сторонами.

8.6. Во всем, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

8.7. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров либо в судебном порядке. Срок для ответа на письменные претензии Дольщика устанавливается не позднее 30 (тридцати) дней с даты поступления Застройщику указанной претензии. Досудебный порядок урегулирования споров не является обязательным. Вне зависимости от направления Участником претензии Застройщику Участник вправе обратиться в суд за защитой нарушенных прав в соответствии с действующим законодательством.

8.8. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим Договором, банковских реквизитов). В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом. В случае отсутствия у Участника на момент заключения договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Участника по адресу, отличному от адреса места регистрации Участник обязан указать в договоре или в письме в адрес Застройщика адрес фактического проживания, по которому ему можно направлять корреспонденцию.

8.9. Участник дает свое согласие в соответствии с ФЗ № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных.

8.10. Участник дает свое согласие на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведётся строительство Объекта, других (другого) земельных участков под объекты инженерной и социальной инфраструктуры, не относящиеся к общему имуществу Объекта, и/или в целях ввода Объекта в эксплуатацию (отдельных этапов и очередей строительства), и на последующую государственную регистрацию права собственности Застройщика на образуемые (измененные) земельные участки, с соблюдением при таком формировании норм градостроительного законодательства в отношении Объекта.

8.11. В соответствии с п.6 ст. 11.8 Земельного кодекса РФ в отношении образуемых земельных участков в пользу Дольщика и иных участников долевого строительства сохраняется залог земельного участка, на котором ведётся строительство Объекта, а также самого строящегося Объекта (п.8.4. Договора).

8.12. Право собственности на квартиру переходит к Участнику после сдачи жилого дома в эксплуатацию после государственной регистрации права в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области. Основанием для государственной регистрации права собственности на жилые помещения является ввод в эксплуатацию Жилого дома и акта о передаче квартиры Участнику.

8.13. С проектной декларацией, а так же о всех изменениях в проектную декларацию застройщик информирует участника путем опубликования на официальном сайте застройщика <http://www.cpc35.rf>.

8.14. Настоящий договор составлен в _____ экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один – в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области, ___ - Застройщику, один – Участнику долевого строительства.

Приложение № 1

к договору участия в долевом строительстве № ____/Л19 от «____» _____ 2019 года
Жилой дом по ул. Леднева, 9 в г. Череповце. I этап строительства – секции в блок-осях 4с-6с,
II этап – секции в блок-осях 1с-3с, расположен по строительному адресу: Вологодская область, город
Череповец, улица Леднева, дом 9, кадастровый номер земельного участка 35:21:0203001:149.

ПЛАН ЭТАЖА

