

ДОГОВОР № \_\_\_\_\_

ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

р.п. Тучково

\_\_\_\_\_ года

\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, и гр. \_\_\_\_\_, именуем(ый/ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», действующая от своего имени, совместно именуемые «Стороны», руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом 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» (далее по тексту – «Закон №214-ФЗ») заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ**

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

1.2. Участник долевого строительства (Участник) – физическое лицо, вносящее денежные средства Застройщику для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора.

1.3. Земельный участок – земельный участок, отведенный под строительство многоквартирного дома, с кадастровым номером 50:19:0010201:\_\_\_ общей площадью \_\_\_ кв. м, вид разрешенного использования - для строительства жилого многоэтажного комплекса, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Рузский, г/пос Руза, г. Руза, ул. Цветочная, дом 22.

1.4. Многоквартирный дом - жилой дом, который будет состоять из нескольких квартир и общего имущества собственников таких квартир, строящийся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства по адресу: Московская область, Рузский р-н, г/п Руза, г Руза, Северное сияние мкр., ул Вишневая, дом № \_\_\_\_\_.

1.5. Объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящегося также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

Настоящий Договор заключен в отношении Объекта долевого строительства: квартира № \_\_\_\_, количество комнат в квартире: \_\_\_\_\_, расположенная в многоквартирном пятиэтажном жилом доме \_\_\_\_\_, этаж \_\_\_\_\_, по адресу: Московская область, Рузский р-н, г/п Руза, г Руза, Северное сияние мкр., ул Вишневая.

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, санитарно-техническое 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. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

1.7. Общая площадь Объекта долевого строительства – сумма всех частей Объекта долевого строительства, определенная на основании обмеров Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации» (далее, «МОБТИ») по внутреннему контуру стен за вычетом площади технических шахт и капитальных перегородок санузлов и без учета площади помещений вспомогательного использования (террас, балконов, лоджий и т.п.). Общая площадь Объекта долевого строительства составляет \_\_\_\_\_ кв.м.

1.8. Приведенная площадь Объекта долевого строительства – сумма площади всех частей Объекта долевого строительства, определенная на основании обмеров МОБТИ и рассчитанная как сумма площадей жилых и нежилых помещений с коэффициентом 1 (Один) и площадей помещений вспомогательного использования (террас, балконов, лоджий и т.п.) с коэффициентом 0,5 (Ноль целых пять десятых). Приведенная площадь Объекта долевого строительства составляет \_\_\_\_\_ кв.м.

1.9. Проектная декларация – информация о Застройщике и информация о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранится у Застройщика и в единой информационной системе жилищного строительства в соответствии с Федеральным законом «О долевом участии в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.10. Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство Многоквартирного жилого дома.

1.11. Разрешение на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства Многоквартирного жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного жилого дома градостроительному плану Земельного участка и проектной документации.

1.12. Сумма договора – произведение размера приведенной площади Объекта долевого строительства на цену 1 кв. м площади Объекта долевого строительства.

## **2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА**

2.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на основании договора возмездного оказания услуг, заключаемого между Застройщиком и Участником одновременно с подписанием настоящего Договора.

2.2. В соответствии со ст. 3 Закона № 214-ФЗ правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника являются:

- разрешение на строительство – № RU 500515000-01/03 от 21.12.2012 г., выданное Администрацией Рузского муниципального района Московской области;
- договор аренды земельного участка с кадастровым №50:19:0010201:\_\_\_\_\_;
- проектная декларация, размещенная в единой информационной системе жилищного строительства в соответствии с Федеральным законом «О долевом участии в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.3. Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник ознакомился с содержанием документов, указанных в п. 2.2. настоящего Договора.

2.4. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается залогом Земельного участка, указанного в п. 1.3. настоящего Договора, и строящегося на этом Земельном участке Многоквартирного жилого дома. Указанное имущество считается находящимся в залоге у Участника в порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ, с момента государственной регистрации настоящего Договора.

2.5. Застройщик гарантирует, что на дату подписания настоящего Договора, Объект долевого строительства не является предметом спора, ареста, судебного разбирательства, никем не оспаривается, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица не передан и предметом долга не является.

## **3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

3.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта, передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту.

3.2. Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства и выплатить Сумму Договора на условиях настоящего Договора.

3.3. Описание и характеристики Объекта долевого строительства приведены в Приложении №1 к настоящему Договору.

3.4. Строительство Многоквартирного жилого дома, включая создание сетей инженерно-технического обеспечения с инженерным оборудованием, необходимым для их функционирования, транспортных коммуникаций, объектов озеленения и благоустройства прилегающей территории, осуществляется Застройщиком в соответствии с утвержденной проектной документацией на строительство Многоквартирного жилого дома.

#### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА**

4.1. Цена за 1 (Один) квадратный метр (м<sup>2</sup>) площади Объекта долевого строительства составляет \_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_ копеек.

4.2. Сумма договора составляет \_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_ копеек.

4.3. Сумма договора, указанная в п.4.2. настоящего Договора, является фиксированной и не подлежит изменению в ином порядке, кроме как по соглашению Сторон.

#### **5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

5.1. Участник долевого строительства производит оплату по настоящему Договору путём перечисления денежных средств на расчётный счёт Застройщика, указанный в разд.12 настоящего Договора. При перечислении денежных средств на расчетный счет Участник долевого строительства указывает в назначении платежа: «Оплата денежных средств по Договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г.

5.2. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными с момента зачисления денежных средств в полном объеме на расчётный счёт Застройщика.

5.3. Денежные средства в размере \_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_ копеек выплачиваются Участником в течение 5 (Пяти) календарных дней с даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

#### **6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

6.1. Обязанности Застройщика:

6.1.1. зарегистрировать настоящий Договор в установленном действующим законодательством порядке и исполнить обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд;

6.1.2. выполнить работы по проектированию и строительству объекта в многоквартирном доме согласно проектной документации и соответствующие характеристикам, которые содержатся в Приложении №1 к договору ;

6.1.3. сдать Многоквартирный дом в эксплуатацию в порядке, предусмотренном действующим законодательством;

6.1.4. передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Передаточному акту в установленные в разд.7 сроки;

6.1.5. в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта долевого строительства предоставить в регистрирующий орган сведения, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства;

6.2. Обязанности Участника долевого строительства:

6.2.1. своевременно и в полном объеме выплачивать Сумму договора, Проценты, а также иные платежи, предусмотренные настоящим Договором;

6.2.2. в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче принять Объект и подписать Передаточный акт;

6.2.3. с момента подписания Сторонами передаточного акта или составления одностороннего передаточного акта в соответствии с п.7.1., п. 7.6. Договора самостоятельно нести расходы по плате за жилое помещение и коммунальные услуги;

6.2.4. зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства после подписания Передаточного акта;

6.2.5. до получения свидетельства о праве собственности на Объект долевого строительства, Участник обязуется не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию Объекта долевого строительства. Перепланировка или переоборудование Объекта долевого строительства допускается только в установленном в соответствии с законодательством РФ порядке после получения свидетельства о праве собственности на Объект долевого строительства;

6.2.6. немедленно сообщать Застройщику о планируемых и произошедших изменениях Объекта долевого строительства, в т.ч. капитальном ремонте, перепланировке, реконструкции, существенных повреждениях или угрозе утраты или повреждения Объекта долевого строительства, а также о притязаниях третьих лиц на Объект долевого строительства;

6.2.7. принимать все меры, необходимые для обеспечения сохранности Объекта долевого строительства, включая его текущий и капитальный ремонт;

6.2.8. нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства;

6.3. Права Застройщика:

6.3.1. требовать от Участника долевого строительства исполнения обязанности по оплате Цены Договора;

6.3.2. передавать права по настоящему Договору при соблюдении норм законодательства об уступке;

6.3.3. требовать от Участника принять меры, необходимые для сохранения Объекта долевого строительства;

6.3.4. если Участник долевого строительства не осуществляет защиту своих прав на Объект долевого строительства, Застройщик вправе использовать все предусмотренные способы защиты прав от имени Участника без специальной доверенности и потребовать от Участника возмещения.

6.3.5. Застройщик вправе внести изменения и дополнения в проект объекта долевого строительства.

6.3.10. Застройщик вправе при отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков объекта долевого строительства реализовать объект долевого строительства в случае его неприемки или уклонения от его приемки Участником долевого строительства более 30 (тридцати) дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности объекта долевого строительства к передаче. Вырученные при этом денежные средства подлежат возврату Участнику долевого строительства за вычетом расходов Застройщика на реализацию объекта долевого строительства.

6.4. Права Участника долевого строительства:

6.4.1. получать от Застройщика информацию об ориентировочных сроках ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта долевого строительства;

6.4.2. совершать уступку прав по настоящему Договору при условии получения предварительного письменного согласия Застройщика;

6.4.3. передавать права на Объект долевого строительства третьим лицам при условии полной оплаты Суммы Договора;

6.4.4. осуществлять капитальный ремонт, перепланировку, реконструкцию Объекта долевого строительства, если это не влечет уменьшения его залоговой стоимости, а также не нарушает других условий настоящего Договора;

6.4.5. пользоваться Объектом долевого строительства с момента подписания Передаточного акта в соответствии с его назначением. Доходы от использования Объекта долевого строительства поступают в собственность Участника долевого строительства;

6.5. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства. Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым участником долевого строительства. Расходы на государственную регистрацию Договора на новых участников долевого строительства несет Участник долевого строительства и (или) новые участники долевого строительства.

## **7. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

7.1. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Передаточному акту в срок не позднее 31 декабря 2020 года. Передача Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно допускается без получения согласия Участника долевого строительства при условии ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта долевого строительства и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих текущих обязательств по настоящему Договору.

7.2. Датой ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта долевого строительства является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта долевого строительства.

7.3. Застройщик обеспечивает передачу Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в течение 4 (Четырёх) календарных месяцев с даты ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта долевого строительства.

В случае если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением;

Дополнительное соглашение к договору направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку. В случае уклонения Участника долевого строительства от получения и подписания дополнительного соглашения к договору участия в долевом строительстве, данное соглашение будет считаться полученным, условия дополнительного соглашения согласованными сторонами.

Участник долевого строительства не вправе оспаривать данное дополнительное соглашение в отношении сроков передачи объекта долевого строительства, также не вправе обращаться в суд с заявлением о взыскании неустойки, штрафа, компенсации морального вреда, предусмотренных ФЗ № 214.

7.4. Застройщик направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче. Данное сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному в разд.12. настоящего Договора, или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

7.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию и подписать Передаточный акт в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней со дня получения указанного сообщения.

7.6. При уклонении Участника долевого строительства в предусмотренный п. 7.3. настоящего Договора срок или при отказе от его принятия Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства, составляет односторонний акт, при условии, что Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения, указанного в п. 7.4. Договора либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием его по указанному почтовому адресу. Под уклонением от принятия Объекта долевого строительства понимается либо неподписание Передаточного акта по любым причинам, либо акта о несоответствии Объекта долевого строительства требованиям, установленным в ч.1 ст.7 Закона №214-ФЗ в предусмотренный п.7.5. настоящего Договора срок.

Риск случайной гибели квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче квартиры. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

7.7. Обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства считается исполненным с момента подписания Передаточного акта Сторонами или в случаях, указанных в п. 7.6. настоящего Договора, составления Застройщиком Передаточного акта в одностороннем порядке. С этого момента к Участнику долевого строительства также переходит риск случайной гибели Объекта долевого строительства.

7.8. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Участник самостоятельно обращается в регистрирующий орган для государственной регистрации права собственности на Объект. Расходы на регистрацию права собственности несет Участник долевого строительства.

7.9. Размер доли Участника долевого строительства в общем имуществе Многоквартирного дома пропорционален доле Фактической площади Объекта долевого строительства в общей поэтажной площади Многоквартирного дома. Увеличение или уменьшение доли Участника долевого строительства в общем имуществе Многоквартирного дома не является основанием для изменения Суммы договора.

## **8. ГАРАНТИИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

8.1. Застройщик гарантирует, что Сумма Договора, указанная в п.4.2. настоящего Договора, является фиксированной, и не подлежит изменению на иных основаниях, кроме как по соглашению Сторон.

8.2. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

8.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (Пять) лет. Гарантийный срок исчисляется с даты ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 2 (Два) года с даты ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.

8.4. В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора или установленных ФЗ №214 обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства, вправе потребовать от застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

8.5. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте долевого строительства самим Участником или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за ненадлежащей эксплуатации Участником Объекта долевого строительства и Многоквартирного жилого дома в целом.

8.6. В случае нарушения предусмотренного п.7.1. настоящего Договора срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства (за исключением случаев, когда Участник уклоняется об принятии Объекта), Застройщик выплачивает Участнику долевого строительства пени в размере 1/300 ключевой ставки ЦБ РФ, 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.

8.7. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства по основаниям, за которые Застройщик не отвечает, Участник долевого строительства выплачивает штраф в размере 10% от Суммы Договора.

8.8. Ответственность Застройщика перед Участником долевого строительства ограничена размером оплаченной Участником долевого строительства Суммы Договора.

## **9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

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

9.1.1. неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи такого объекта на два месяца;

9.1.2. неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п.8.4. настоящего Договора;

9.1.3. существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.

9.2. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора во внесудебном порядке.

9.3. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п.9.1. настоящего Договора, Застройщик в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня регистрации расторжения настоящего Договора обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет Суммы договора.

9.4. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора, настоящий 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.

9.5. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, предусмотренных Законом №214-ФЗ, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее, чем через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Суммы 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 Суммы 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 настоящего Договора.

## **10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

10.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по настоящему Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействия, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

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

10.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 2 (Двух) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор до истечения срока его действия.

10.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня прекращения обстоятельств известить другую Сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение настоящего Договора в письменной форме.

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

11.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

11.2. Настоящий Договор составлен и подписан в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для представления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

11.3. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.4. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. Переговоры осуществляются посредством направления заказных писем с описью вложения по адресам, указанным в разд.12. настоящего Договора.

11.5. В случае недостижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

11.6. Изменения и дополнения к настоящему Договору, в том числе, внесение изменений в состав Объекта долевого строительства, осуществляется путём подписания дополнительных соглашений. В случае, если дополнительное соглашение изменяет объем прав Сторон по настоящему Договору и подлежит государственной регистрации, обязанность по подготовке дополнительного соглашения лежит на Застройщике, а расходы по его государственной регистрации лежат на Участнике долевого строительства.

11.7. Настоящим Участник долевого строительства в соответствии с ФЗ "О персональных данных" от 27.07.2006 N 152-ФЗ выражает своё согласие на обработку и использование Застройщиком персональных данных Участника долевого строительства в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, продвижения товаров и услуг, а также регистрации права собственности на Объект. Обработка персональных данных Участника долевого строительства осуществляется Застройщиком в объеме, необходимом для достижения вышеперечисленных целей. Срок действия согласия Участника долевого строительства и срок хранения персональных данных составляют 10 (Десять) лет с момента заключения настоящего Договора.

11.8. При подписании настоящего Договора Стороны подтверждают, что они обладают полномочиями на подписание настоящего Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие их совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

11.9. В случае изменения юридического, фактического, почтового адреса Стороны обязаны в течение 3 (Трех) рабочих дней уведомлять об этом друг друга путём направления письменных сообщений. В противном случае направление писем по адресу, указанному в разд.12 настоящего Договора, является надлежащим уведомлением.

## 12. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

12.1. Застройщик:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

М.П.

12.2. Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_