

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № Т-3/_____

г. Хабаровск

«___» _____ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЖилСтройМонтаж», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Абиева Абакара Ахмедовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, _____, _____ г.р., паспорт: серия _____ № _____, выдан: _____, код подразделения: _____, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить, многоквартирный дом, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, Краснофлотский район, примерно в 300 м по направлению на северо-запад от ориентира жилое здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: ул. Тихоокеанская, д.219, а Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства и оплатить обусловленную пунктом 2.1. настоящего договора цену.

1.2. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного жилого дома на основании разрешения на строительство № 27-23-253-2018 от «07» июня 2018 года.

1.3. Земельный участок, на котором осуществляется строительство, расположен в г. Хабаровск Хабаровского края, **кадастровый № 27:23:0010518:280**, общая площадь – 4530 кв.м. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды, о чем в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю сделана запись от «17» апреля 2018 года № 27:23:0010518:280-27/020/2018-1, №27:23:0010518:280-27/020/2018-2.

1.4. Объектом долевого строительства, в соответствии с проектной документацией, является квартира, входящая в состав многоквартирного дома, со следующими характеристиками:

строительный адрес многоквартирного дома: Хабаровский край, г. Хабаровск, Краснофлотский район, примерно в 300 м по направлению на северо-запад от ориентира жилое здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: ул. Тихоокеанская, д.219, **строительный номер дома № _____** подъезд № _____, этаж № _____, условный номер квартиры № _____, ориентировочная площадь _____ кв.м. (площадь нижнего уровня = _____ кв.м., площадь верхнего уровня = _____ кв.м.)

Площадь Объекта является суммой площадей всех помещений квартиры, включая лоджии, балконы, кладовые, с учётом коэффициентов, применяемых в соответствии со СНиП 31-01-2003 "Здания жилые многоквартирные"(приняты постановлением Госстроя РФ от 23.06. 2003 г. N 109). (При расчете балкона Объекта используется понижающий коэффициент 0,3). План помещений Объекта долевого строительства и его расположение в Многоквартирном доме указано в Приложении 1 к настоящему договору. По окончании строительства адрес многоквартирного дома определяется в соответствии с действующим порядком присвоения и регистрации адресов зданий и сооружений.

1.5. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется после получения Застройщиком

разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию и завершения всех расчетов по настоящему договору.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

2.1. Договорная стоимость строительства Объекта долевого строительства _____ (_____) рублей 00 копеек. При этом стоимость одного квадратного метра объекта недвижимости принимается _____ (_____) рубль 00 копеек.

В сумму денежных средств, вносимую для строительства (создания) Объекта долевого строительства и указанную в настоящем пункте, включена сумма, составляющая 2,5% от вносимых Участником денежных средств, отчисляемая на строительство объектов, которые будут являться по завершении строительства общим имуществом всех Участников долевого строительства, и находиться в их общей долевой собственности.

2.2. Оплата стоимости Объекта долевого строительства производится Участником долевого строительства в сроки, указанные в графике погашения (Приложение № 2), являющемся неотъемлемой частью настоящего договора. Застройщик сообщает Участнику долевого строительства о наступлении срока оплаты в соответствии с графиком путем размещения информации на сайте, по телефону, направлением письменного уведомления и иным способом, предусмотренным договором. Участник долевого строительства обязан внести очередной платеж в течение 10 рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика.

2.3. В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м. по данным документов, составленных лицом, уполномоченным на осуществление работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета, по сравнению с данными проектной документации, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную исходя из стоимости квадратного метра, указанной в 2.1. Договора, в течение 30 (тридцати) дней с момента получения уведомления от Застройщика. Изменение общей площади общего имущества многоквартирного жилого дома для расчетов не принимается.

2.4. В случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м. по данным документов, составленных лицом, уполномоченным на осуществление работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета, по сравнению с данными проектной документации, Застройщик обязуется уплатить Участнику разницу, рассчитанную исходя из стоимости квадратного метра, указанной в 2.1. Договора. Застройщик обязуется вернуть Участнику на основании его письменного заявления излишне уплаченные средства в течение 30 (тридцати) дней с момента получения Застройщиком такого заявления и соответствующих кадастровых документов на Объект долевого строительства. Изменение общей площади общего имущества многоквартирного жилого дома для расчетов не принимается.

2.5. Изменение общей площади Объекта долевого строительства менее 1 (одного) кв.м. Сторонами признается незначительным и не учитывается при расчете стоимости Объекта долевого строительства.

2.6. Индексация цены настоящего договора не производится в случае полной оплаты Участником долевого строительства стоимости Объекта долевого строительства в срок, указанный в графике погашения (Приложение № 2), являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

2.7. Цена может быть изменена по соглашению Сторон после заключения Договора в следующих случаях:

- внесения изменений и дополнений в Проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства РФ;
- изменения общей проектной площади Объекта долевого строительства более чем на 1 (один) кв.м., в результате обмера кадастровым инженером;
- внесения изменений в технические параметры Объекта долевого строительства, состава общего имущества, по соглашению Сторон.

2.8. Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление с предложением изменить цену по указанным выше основаниям с указанием основания (ий)

изменения цены, любым из способов, предусмотренных настоящим договором. В течение 10 (десяти) календарных дней с даты получения такого уведомления. Участник долевого строительства должен направить ответ на уведомление Застройщику. Если Участник долевого строительства не направит Застройщику отказ от предложения об изменении Договора в установленный настоящим пунктом срок, то направленное Застройщиком предложение об изменении цены считается одобренным. В таком случае Застройщик направляет Участнику долевого строительства для подписания проект соглашения об изменении цены. Участник долевого строительства обязан подписать или обеспечить подписание такого соглашения в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты его получения от Застройщика. Государственная регистрация изменений в договор осуществляется в том же порядке, что и государственная регистрация договора.

2.9. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты, указанных в Приложении № 2, величина каждого последующего платежа ежемесячно индексируется на основании индексов, устанавливаемых протоколами Межведомственной комиссии по ценообразованию в строительстве Правительства Хабаровского края.

2.10. Днем исполнения обязательства по оплате стоимости Объекта долевого строительства считается день поступления денежных средств на расчётный счёт Застройщика, указанный в настоящем договоре.

2.11. Все затраты, связанные с перечислением денежных средств, в том числе оплату банковской комиссии (услуг банка), Участник долевого строительства несет самостоятельно.

2.12. В случае неоплаты полной стоимости Объекта долевого строительства до сдачи жилого дома в эксплуатацию, Застройщик может расторгнуть договор согласно действующему законодательству. В этом случае Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства на его расчётный счет уплаченные им денежные средства в счет цены договора. При этом проценты за пользование денежными средствами Участника долевого строительства с Застройщика не взимаются.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик принимает на себя следующие обязательства:

3.1.1. Построить Объект долевого строительства в точном соответствии с проектной документацией.

3.1.2. Получить разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

3.1.3. Своевременно вносить необходимые изменения в проектную декларацию.

3.1.4. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю не позднее чем через 30 (тридцать) дней после получения такого разрешения.

3.1.5. Не менее чем за 14 рабочих дней до наступления срока передачи Объекта направить участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения, либо вручить лично под расписку сообщение о завершении строительства 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.

3.1.6. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.1.7. Возможные изменения в нормативных актах, регламентирующих порядок и сроки оформления Объекта долевого строительства в собственность Участника или задержка в его осуществлении, вызванные действиями исполнительных органов государства и органов муниципального управления, не вызывает ответственности Застройщика за задержку в исполнении обязательств по срокам.

3.1.8. Осуществить за счет Участника долевого строительства постановку на кадастровый учет Объекта долевого строительства и изготовление кадастрового паспорта.

3.1.9. В качестве способа обеспечения исполнения обязательств, уплатить обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд.

3.2. Застройщик вправе:

3.2.1. В случае возникновения необходимости вносить изменения и дополнения в проектную документацию.

3.2.2. В одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или однократной просрочки внесения платежа более чем на два месяца.

3.2.3. При уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства составить односторонний акт в соответствии с п. 4.3 договора. После подписания одностороннего акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства, а также бремя его содержания признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

3.2.4. При отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства, реализовать Объект долевого строительства, в случае отказа или уклонения от его приемки Участником более 2-х (двух) месяцев с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Вырученные при этом денежные средства подлежат возврату Участнику за вычетом расходов Застройщика на реализацию Объекта долевого строительства.

3.2.5. Досрочно исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

3.3. Участник долевого строительства принимает на себя следующие обязательства:

3.3.1. Принять Объект долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня получения от Застройщика письменного уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Подписать передаточный акт на Объект долевого строительства либо сообщить Застройщику об отказе от его подписи до выполнения Застройщиком требований, предусмотренных пунктом 3.4.1. настоящего договора.

3.3.2. С момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства оплачивать организации, обслуживающей объект недвижимости, расходы по техническому обслуживанию, эксплуатационным и коммунальным услугам. В случае подписания соглашения о приеме-передаче Объекта долевого строительства для производства ремонтных и отделочных работ Участник долевого строительства также берет на себя обязательства по компенсации Застройщику расходов на оплату коммунальных услуг и электроэнергии.

3.3.3. Со дня фактического подписания акта приема-передачи риск случайной гибели объекта долевого строительства считается перешедшим к Участнику долевого строительства.

3.3.4. Участнику запрещается самостоятельно производить работы по перепланировке объекта долевого строительства, в том числе замене установленных пластиковых окон, до получения разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию. В дальнейшем перепланировка объекта долевого строительства может производиться в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

3.3.5. Возместить Застройщику стоимость постановки на кадастровый учет объекта долевого строительства, изготовление кадастрового паспорта и технической документации на объект долевого строительства.

3.3.6. В течение 3 (трех) месяцев, после подписания Застройщиком и им самим акта приема-передачи объекта долевого строительства, обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

3.3.7. Не осуществлять уступку прав требования по настоящему договору до полной оплаты стоимости Объекта долевого строительства без письменного согласия Застройщика. Не осуществлять уступку прав требования после подписания передаточного акта.

3.3.8. В случае расторжения настоящего договора в соответствии с п. 3 ст. 9 Федерального Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также, по основаниям, не предусмотренным п.1 ст.9 указанного Закона, Участник долевого строительства возмещает Застройщику расходы, понесенные Застройщиком по оплате государственной пошлины за регистрацию настоящего договора в соответствии с действующим законодательством, путем внесения денежных средств в кассу Застройщика или перечисления на расчетный счет Застройщика либо путем удержания из суммы, подлежащей возврату Участнику долевого строительства.

3.3.9. Письменно уведомить Застройщика о смене фамилии, имени или отчества, контактных данных, а также о перемене места жительства в течение 10 рабочих дней с момента наступления указанных событий. Невыполнение этой обязанности лишает Участника долевого строительства права ссылаться на неполучение уведомления и (или) извещения Застройщика.

3.4. Участник долевого строительства вправе:

3.4.1. До подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, предусмотренным настоящим договором, техническими регламентами и проектной документацией.

3.4.2. Требовать от Застройщика в случае, если Объект долевого строительства построен с отступлениями от условий настоящего договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, по своему выбору:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

3.4.3. В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или не устранения выявленных недостатков в разумный срок отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в размере, установленном законодательством РФ.

3.4.4. Отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке в случае:

- 1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в предусмотренный договором срок;
- 2) неисполнения застройщиком требований, предусмотренных п. 3.4.2 договора;
- 3) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства.

4. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Застройщик обязуется осуществить передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в течение шести месяцев после ввода Жилого дома в эксплуатацию. Срок ввода жилого дома в эксплуатацию определен в **III квартал 2020 года**, а документы, подтверждающие право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства – согласно срокам, установленным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю, со дня передачи и подписания передаточного акта на Объект долевого строительства.

4.2. Участник обязуется принять объект долевого строительства не позднее семи дней после получения уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4.3. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренные настоящим договором сроки или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случаев, указанных в п. 3.4.1-3.4.2 договора) 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 п. 4.1 договора). При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом 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 о готовности Объекта долевого строительства к передаче 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.

4.4. В случае, если строительство многоквартирного жилого дома не может быть завершено в сроки, предусмотренные настоящим договором, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до окончания этого срока, направляет Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном Договором, уведомление с информацией о причинах задержки и предложением внести изменения в Договор в связи с увеличением сроков строительства многоквартирного жилого дома и начала передачи Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства обязан направить Застройщику ответ на предложение об изменении срока не позднее 10 (десяти) календарных дней со дня его получения.

Если Участник долевого строительства не направит Застройщику отказ от предложения об изменении договора в установленный настоящим пунктом срок, то направленное Застройщиком предложение об изменении сроков окончания строительства и передачи Объекта долевого строительства считается одобренным (акцептованным). В таком случае Застройщик направляет Участнику долевого строительства проект соглашения об изменении срока начала передачи для подписания. Участник долевого строительства обязан подписать или обеспечить подписание такого соглашения в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты его получения от Застройщика. Государственная регистрация изменений в Договор осуществляется в том же порядке, что и государственная регистрация Договора.

4.5. Основанием для производства ремонтных и отделочных работ до подписания передаточного акта в соответствии с п. 4.1. настоящего договора является соответствующее соглашение, подписываемое Сторонами после фактического завершения строительства многоквартирного жилого дома. После подписания такого соглашения Участник долевого строительства несет ответственность за сохранность Объекта долевого строительства и обязан своевременно оплачивать Застройщику расходы на коммунальное обслуживание Объекта долевого строительства.

5. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

5.1. Срок гарантии на объект долевого строительства составляет пять лет с момента получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

5.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящие в состав Объекта долевого строительства устанавливается в три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.3. В случае несоответствия Объекта долевого строительства требованиям, соответствующему проекту, Застройщик по требованию Участника долевого строительства в течение 10 рабочих дней с момента получения такого требования составляет акт, в котором перечисляются недостатки и устанавливаются сроки их устранения.

5.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства в течение гарантийного срока.

5.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

5.6. Течение гарантийного срока прерывается на все время, на протяжении которого Объект долевого строительства не мог эксплуатироваться вследствие недостатков, за которые отвечает Застройщик.

5.7. Исполнение обязательств застройщика по договору участия долевого строительства обеспечивается залогом в порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне неустойку и возместить убытки.

6.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору Застройщик обязан уплатить Участнику долевого строительства предусмотренные Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ неустойки.

6.3. В случае нарушения Участником долевого строительства установленного договором срока платежей, согласно графика погашения (Приложение № 2), он уплачивает Застройщику пеню в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.4. В случае просрочки Участником долевого строительства любого платежа по договору, согласно графика погашения (Приложение № 2), более чем на 1 (один) месяц, увеличивается стоимость 1 кв. м. на 5 – 10 %, а также начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.5. В случае одностороннего расторжения Участником долевого строительства настоящего договора в связи с обстоятельствами, не предусмотренными законодательством об участии в долевом строительстве, Застройщик обязан вернуть внесенные денежные средства за вычетом компенсации фактически понесенных затрат (проведение встреч, презентаций, ознакомление с разрешительной, проектной и иной документацией, выезд на осмотр Объекта долевого строительства в натуре, консультации по юридическим, техническим, организационным вопросам, сопровождение сделки и т.д.).

Стоимость фактически понесенных затрат зависит от конкретно выполненного объема работ специалистов различных структурных подразделений компании и составляет от 120 000 (Сто двадцать тысяч) рублей 00 копеек до 180 000 (Сто восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек.

6.6. В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства с Участником заключается соглашение о расторжении договора. Денежные средства, уплаченные им в счет цены Договора, возвращаются Участнику после заключения договора участия в долевом строительстве на данный Объект, указанный в Приложении №1 к настоящему Договору, с новым Участником долевого строительства, но не позднее, чем через 180 (сто восемьдесят) календарных дней, либо в течение 6 (шести) месяцев после расторжения договора и подписания соглашения о расторжении договора.

6.7. В случае просрочки начала приемки Объекта долевого строительства более чем на 7 (семь) календарных дней от предусмотренного уведомлением Застройщика срока начала приемки Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штрафную неустойку в размере 0,1% (ноль целых и одна десятая процента) от полной цены договора.

7. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

7.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить, освобождает Стороны от ответственности за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств.

7.2. К обстоятельствам непреодолимой силы, которые возникли после заключения настоящего договора, Стороны настоящего договора отнесли: явления стихийного характера (землетрясения, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по 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 бездействие, запретительные акты государства и муниципальных органов, 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.

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

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ И ИЗМЕНЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

8.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными надлежащим образом с момента подписания сторонами передаточного акта.

8.3. Обязательства Участника считаются исполненными надлежащим образом с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта.

8.4. Одностороннее изменение и расторжения настоящего договора осуществляется по основаниям и в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации

8.5. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются путем подписания дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего договора и подлежит государственной регистрации.

8.6. Обязанность по государственной регистрации договора Участником долевого строительства, изменений к договору, уступки прав требований по договору, его соглашения о его расторжении по инициативе Участника долевого строительства несет Участник долевого строительства. Действия по государственной регистрации могут производиться Застройщиком или уполномоченным им лицом на основании отдельного соглашения между Участником долевого строительства и Застройщиком или уполномоченным им лицом

8.7. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока подачи документов для государственной регистрации договора в уполномоченный орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество, если Участник долевого строительства не обеспечил своевременное предоставление документов и их подписание, предоставление информации, собственное личное присутствие или присутствие своего уполномоченного представителя при осуществлении действий, направленных на государственную регистрацию Договора.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ И ПЕРЕХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

9.2. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по договору входят в состав наследства и переходят к наследникам Участника долевого строительства.

9.3. Споры, возникшие между сторонами, решаются сторонами путем переговоров. Срок рассмотрения письменной претензии – 20 рабочих дней с момента ее получения. При не достижении согласия спор передается на разрешение в соответствующий суд общей юрисдикции.

9.4. Уведомления в рамках действия настоящего договора направляются Сторонами почтой или иной курьерской почтовой службой, почтовым или телеграфным отправлением по адресу, указанному Участником долевого строительства в настоящем договоре, или по иному предварительно письменно сообщенному Застройщику адресу, с уведомлением о вручении, электронной почтой, факсом или иным другим средством электронной связи, позволяющим определить Сторону-отправителя и дату отправления уведомления и Сторону-получателя и дату получения уведомления. Застройщик вправе передать Участнику долевого

строительства уведомление и/или сообщение лично, и Участник обязан расписаться в его получении, указав дату получения

9.5. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один – в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю.

Приложения:

1. Приложение № 1 «План Объекта долевого строительства».
2. Приложение № 2 «График платежей».
3. Приложение № 3 «Техническая характеристика жилого дома».

Застройщик:

ООО «ЖилСтройМонтаж»

ИНН: 2724201308

ОГРН: 1152724003190

Счёт: 40702810270000021109

БИК: 040813608

Банк: ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО

СБЕРБАНК

Корр. Счёт: 30101810600000000608

Адрес: 680000, Хабаровский край, г.

Хабаровск, ул. Истомина, 22А, тел.: (4212)

600-504, (4212) 66-16-20, 60-60-50 –

клиентский отдел

Участник долевого строительства:

Подписи сторон:

Застройщик:

Генеральный директор

_____/А.А. Абиев/

Участник долевого строительства:

_____/ /

Приложение № 1
к Договору долевого участия в строительстве
№ Т -3/_____ от «_____» _____ 201__ г.

План Объекта долевого строительства



Подписи сторон:

Застройщик:

Участник долевого строительства:

Генеральный директор

/А.А. Абиев/

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

№	Суммы платежей по этапам (периодам), в рублях	
	Период	Всего за период
1	В течении 3х дней с даты государственной регистрации настоящего договора	_____
	ИТОГО	_____

Подписи сторон:

Застройщик:

Участник долевого строительства:

Генеральный директор:

_____/А.А. Абиев/

_____/_____/

Приложение № 3
к Договору долевого участия в строительстве
№ Т -3/_____ от «___» _____ 201__ г.

Техническая характеристика жилого дома

№	Перечень основных требований	Содержание требований
1 Объемно-планировочное решение		
1.1	Этажность	3 этажа
2 Материалы несущих и ограждающих конструкций		
2.1	Фундамент	Ленточный фундамент из ФБС
2.2	Несущие и ограждающие конструкции	Керамический кирпич 380мм, утеплитель 150мм, облицовка керамическим кирпичом
2.4	Перекрытия	Железобетонные
2.5	Конструкция пола	1-й этаж (снизу-вверх): Железобетонная плита, утеплитель ПСБС-35 (пенополистирол) 150 мм, пароизоляция, армированная стяжка 50 мм. Высота этажа в «чистоте» 5,3 м (от 0.000 до низа перекрытия).
		2-й этаж (снизу-вверх): Железобетонная плита. Высота этажа в «чистоте» 5,3 м (от 0.000 до низа перекрытия).
		3-й этаж (снизу-вверх): Железобетонная плита. Высота помещения 3-го этажа в «чистоте» 5,3 м (от 0.000 до низа перекрытия).
2.6	Конструкция крыши	Плоская, ПВХ мембрана с покрытием
2.7	Заполнение оконных проемов	Окна ПВХ, пятикамерный профиль, двухкамерные стеклопакеты с энергосберегающим i-стеклом, что соответствует требованиям СП для Хабаровского края; без подоконника, водоотливы
2.8	Заполнение дверных проемов	Входная дверь – металлодеревянная
2.9	Лестница межэтажная	Железобетонная
3 Наружная отделка		
3.1	Стены	Керамический кирпич
3.2	Кровля	ПВХ мембрана с покрытием
4 Внутренняя отделка		
4.1	Пол	1-й, 2-й и 3-й этажи - стяжка пола
4.2	Стены	Без штукатурки
4.3	Перегородки	Перегородки сан. узла – кирпич 120 мм
4.4	Потолок	1-2 -3 этажи – железобетонная плита
5 Инженерное обеспечение		
5.1	Отопление	Радиаторы отопления. Автономная котельная
5.2	Вентиляция	Естественная вентиляция, по СП
5.3	Водопровод	Ввод водопровода, установка стояка, установка счетчика
5.5	Канализация	1,2 этажи - ввод канализации, установка стояка. 3 этаж – установка фанового стояка с обратным клапаном
5.6	Электроснабжение	Установка счетчика электроэнергии день/ночь, электрический кабель до квартирного щитка

Подписи сторон:

Застройщик:
Генеральный директор

Участник долевого строительства:

_____ / _____ /

_____ /А.А. Абиев/