

Договор № ____/п
участия в долевом строительстве

г. Владимир

«__» _____ 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Региональная строительная компания», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Львова Ильи Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Употребляемые в тексте настоящего Договора термины и определения имеют следующее значение:

1.1.1. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности Земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон №214-ФЗ) для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

Застройщик осуществляет строительство многоквартирного дома на основании:

- Разрешения на строительство №33-RU33301000-360-2017 от 21.11.2017г.
- Проектной декларации, размещенной на сайте <https://наш.дом.рф> в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ и внесенных изменений в проектную декларацию.
- Права собственности на земельный участок (запись в едином государственном реестре недвижимости № 33:22:021038:346-33/024/2017-6 от 03.07.2017г.).
- Стороны подтверждают, что до подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с содержанием документов, указанных в п.1.1.1.

1.1.2. **Участник долевого строительства** – гражданин или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости.

1.1.3. **Земельный участок** – земельный участок, отведенный под строительство многоквартирного жилого дома с пристроенными помещениями общественного назначения, с кадастровым номером 33:22:021038:346, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные жилые дома количество этажей 9-17, местоположение: Владимирская область, МО г. Владимир (городской округ), г. Владимир, ул. Горького, 133а.

1.1.4. **Объект** – «Многоквартирный жилой дом № 2 по ГП с пристроенными помещениями общественного назначения: 1-й этап строительства – корпус 1 с пристроенным паркингом, 2-й этап строительства – корпус 2 с пристроенным детским садом на 50 мест» (далее – «Жилой дом», «Объект»), расположенный на земельном участке с кадастровым номером 33:22:021038:346, местоположение земельного участка: Владимирская область, МО г. Владимир (городской округ), ул. Горького, д.133-а, имеющий следующие характеристики:

Вид: многоквартирный дом

Назначение: Жилое

Количество этажей: 18

Общая площадь многоквартирного дома: 45518,92 кв.м., в том числе: жилой дом корпус 1 – 23589,07 кв.м., паркинг – 4790,82 кв.м., жилой дом корпус 2 – 16138,39 кв.м., детский сад – 1000,64 кв.м.

Материалы наружных стен: мелкоштучные каменные материалы (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

Материал каркаса: сборный железобетонный

Материал поэтажного перекрытия: сборные железобетонные

Класс энергоэффективности: С

Класс сейсмостойкости: 6 баллов по шкале MSK-64

Этапы строительства: 1 этап – корпус 1 с пристроенным паркингом, 2 этап – корпус 2 с пристроенным детским садом на 50 мест

Нумерация парковочных мест: сплошная, поэтажная снизу вверх, производится по часовой стрелке.

1.1.5. Объект договора долевого строительства. Парковочное место, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства. Характеристики объекта договора долевого строительства указаны в п. 2.1. настоящего Договора, его расположение на поэтажном плане и план Объекта договора долевого строительства указаны в Приложении №1, экспликация отражена в Приложении №2 к настоящему Договору.

1.1.6. Объект долевого строительства. Жилое или нежилое помещение, машино-место, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

1.1.7. 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, строящиеся (создаваемые) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства, 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, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме, находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором по проекту расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные, в соответствии с проектно-технической документацией, для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме). Строящиеся в рамках Разрешения на строительство, указанного в п.1.1.1. настоящего Договора пристроенные помещения общественного назначения (общая площадь 922,67 кв.м., строительный объем 4873,91 кв.м., количество этажей – 2) к общему имуществу многоквартирного дома не относятся.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект, расположенный на земельный участке с кадастровым номером 33:22:021038:346, местоположение земельного участка: Владимирская область, МО г. Владимир (городской округ), ул. Горького, д.133-а и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства со следующими характеристиками:

№ п/п	Назначение (жилое/ нежилое/ парковочное место)	Номер Объекта договора долевого строительства	Этаж	Общая площадь объекта договора долевого строительства (кв.м.)

2.2. Участник долевого строительства обязуется уплатить за счёт собственных и (или) заёмных средств обусловленную Договором цену и принять Объект договора долевого строительства в собственность при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.

2.3. Стороны допускают досрочное исполнение Застройщиком своих обязательств по вводу объекта договора долевого строительства в эксплуатацию и его передаче Участнику долевого строительства при условии предварительного уведомления Участника долевого строительства о досрочном исполнении в порядке, установленном настоящим Договором.

2.4. При исполнении настоящего договора стороны допускают расхождение проектной общей площади объекта договора долевого строительства с фактической площадью объекта договора долевого строительства после завершения строительства жилого дома и принимают данные фактической площади. Фактическая площадь объекта договора долевого строительства определяется и указывается в документах, оформленных органами, осуществляющими кадастровую и/или техническую инвентаризацию, а также в передаточном акте или ином документе о передаче объекта договора долевого строительства.

Стороны также допускают изменение нумерации объектов долевого строительства, что не является основанием для внесения изменений в настоящий договор, а уточняется сторонами при подписании акта приема-передачи.

2.5. Строительство Объекта будет осуществляться в соответствии с проектом, разработанным: Индивидуальным предпринимателем Миряшевым Павлом Николаевичем (ИНН 332709777302), ГУП «Владимиргражданпроект» (ИНН 3327101228). Инженерные изыскания выполнены: ООО «Континент» (ИНН 3328460195), ОАО «ВЛАДИМИРТИСИЗ» (ИНН 3328101220).

2.6. Настоящим Участник долевого строительства во время действия настоящего Договора выражает свое согласие:

2.6.1. На преобразование (раздел, выдел) Земельного участка, указанного в п.1.1.3 Договора, в соответствии с требованиями ст.11.2 Земельного кодекса Российской Федерации. Участник долевого строительства соглашается с тем, что преобразование Земельного участка не является существенным изменением проектной документации или характеристик Объекта и не влияет на объем его прав и обязанностей по Договору. Получение согласия Участника долевого строительства на преобразование Земельного участка, на котором располагается Объект, в какой-либо иной форме не требуется.

2.6.2. На внесение изменений в проектную документацию Объекта, включая (но не ограничиваясь) изменение используемого материала наружных и внутренних стен Объекта, изменение количества и площади нежилых помещений строящегося Объекта, при условии:

2.6.2.1. Что такие изменения не приведут к существенным изменениям проектных характеристик общего имущества многоквартирного дома, Объекта договора долевого строительства, указанных в п. 1.1.6. и п. 2.1 Договора, а также не влияют на конструктивную надежность и безопасность Объекта договора долевого строительства, на целевое назначение Объекта договора долевого строительства.

2.6.2.2. Что корректировка проектной документации Объекта, в случаях предусмотренных законом, получит положительное заключение экспертизы проектной документации и будет получено разрешение на строительство Объекта, обновленное с учетом такой корректировки.

При этом внесение изменений в настоящий Договор в части описания Объекта не требуется.

2.6.3. На обработку своих персональных данных (совершение любых действий с использованием средств автоматизации и без, в том числе на сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, извлечение, использование, передачу, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение) в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных».

2.7. В случае если Застройщиком будут внесены изменения в Проектную документацию Объекта, Застройщик обязан в течение 3 (трех) рабочих дней внести изменения в Проектную декларацию и в течение 3 (трех) рабочих дней разместить соответствующую информацию на сайте единой информационной системы жилищного строительства: <https://наш.дом.рф>. Стороны считают внесение соответствующих изменений в проектную декларацию достаточным и не требующим подписания отдельного дополнительного соглашения или письменного согласия Участника долевого строительства.

- 2.8. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект договора долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.
- 2.9. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомился с Проектной декларацией.
- 2.10. Застройщик подтверждает, что условием привлечения денежных средств участников долевого строительства для строительства Дома является исполнение обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ ОПЛАТЫ

- 3.1. Цена договора составляет _____ и является неизменной.
Оплата цены Договора производится Участником долевого строительства в следующем порядке: рассрочка/ипотека/100% оплата в течение 5 дней после государственной регистрации настоящего Договора.
- 3.2. Незрасходованные средства, уплаченные Участником долевого строительства, по настоящему договору, оставшиеся у Застройщика по окончании строительства, являются экономией Застройщика, которая остается в его распоряжении и составляет его вознаграждение. Размер вознаграждения определяется по окончании строительства, в виде разницы между ценой договора и расходами на строительство.
- 3.3. В случае нарушения установленного п. 3.1. настоящего договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Кроме того, нарушение Участником долевого строительства срока оплаты цены договора является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, в порядке предусмотренным Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.
- 3.4. В случае оплаты Участником долевого строительства цены Договора или части цены договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Застройщик возвращает денежные средства Участнику долевого строительства, а настоящий Договор считается не оплаченным.
- 3.5. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Договору № __ участия в долевом строительстве от ____ г., НДС не облагается».

4. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОГОВОРА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 4.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства до 31 марта 2022 года.
- 4.2. В случае если строительство (создание) Объекта 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 предусмотренного договором срока передачи объекта договора долевого строительства осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.
- 4.3. Передача объекта договора долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства, осуществляется по подписываемому сторонами акту приема-передачи.
- 4.4. Объект договора долевого строительства передается Участнику долевого строительства по окончании строительства в следующем порядке:
- 4.4.1. Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Объекта договора долевого строительства к передаче, а также предупреждение о необходимости принятия Объекта договора долевого строительства и о последствиях в случае бездействия участника долевого строительства; уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Участника долевого

строительства, указанному в разделе 12 Договора, или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку;

4.4.2. Участник долевого строительства осматривает Объект договора долевого строительства в указанный в уведомлении срок;

4.4.3. Участник долевого строительства, получивший уведомление застройщика о завершении строительства многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности объекта договора долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию не позднее месяца со дня получения уведомления.

4.4.4. Участник долевого строительства до подписания акта приема-передачи объекта договора долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта договора долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 Федерального Закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, и отказаться от подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта договора долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Федерального Закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

4.4.5. В случае необоснованного уклонения Участника долевого строительства от приемки Объекта договора долевого строительства, в том числе при возвращении направленного уведомления в соответствии с п 4.4.1. оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному почтовому адресу, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта договора долевого строительства в порядке, предусмотренном ч.6 ст.8 Федерального Закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ;

4.4.6. С момента подписания документа о передаче Объекта договора долевого строительства к Участнику долевого строительства переходит риск случайной гибели/повреждения Объекта договора долевого строительства, а также обязанность вносить плату за коммунальные услуги и за содержание общего имущества многоквартирного жилого дома.

4.5. Указанные в п. 4.4.5. настоящего договора меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства уведомления, указанного в п. 4.4.1. настоящего договора, 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.

4.6. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта договора долевого строительства. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания сторонами передаточного акта.

4.7. Работы, подлежащие выполнению в объекте долевого строительства (парковочном месте) Застройщиком, определены проектной документацией.

4.8. Риск случайной гибели объекта договора долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня подписания предусмотренных настоящим разделом акта приема-передачи, одностороннего акта или иного документа о передаче объекта (объектов) долевого строительства.

4.9. Бремя содержания Объекта договора долевого строительства и общего имущества многоквартирного жилого дома, (в том числе обязанность по внесению платы за коммунальные услуги), у Участника долевого строительства возникает с момента подписания акта приема-передачи объекта договора долевого строительства, либо составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче объекта (объектов) долевого строительства в соответствии с действующим законодательством.

4.10. Участник долевого строительства, до приемки от Застройщика Объекта договора долевого строительства по акту приема-передачи, обязуется не производить каких-либо работ в Объекте договора долевого строительства, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переоборудованием. Стороны согласовали, что, в случае осуществления Участником долевого строительства после приемки Объекта договора долевого

строительства от Застройщика по акту приема-передачи каких-либо работ в Объекте договора долевого строительства, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переоборудованием, гарантийный срок, указанный в разделе 5 Договора, в отношении Объекта договора долевого строительства не действует.

5. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

5.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства объект договора долевого строительства, качество и состояние которого соответствует условиям настоящего договора. Качество объектов долевого строительства, которые будут переданы Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок для объекта договора долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта договора долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты фактической передачи объекта договора долевого строительства Участнику долевого строительства, определяемой по дате, указанной в акте приема-передачи объекта договора долевого строительства.

5.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта договора долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи, передаточного акта или иного документа о передаче любого из объектов долевого строительства, входящего в состав жилого дома.

5.4. Гарантийный срок на оборудование/технику, включая приборы учёта коммунальных ресурсов, но не ограничиваясь таковыми, передаваемую Застройщиком Участнику долевого строительства определяется в пределах гарантийного срока, установленного производителем данного оборудования/техники.

5.5. Участник долевого строительства вправе предъявить застройщику требования, связанные с ненадлежащим качеством объекта договора долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

5.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта договора долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта договора долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта договора долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику Инструкцией по эксплуатации Объекта, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта договора долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6. УСТУПКА ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ И ПЕРЕВОД ДОЛГА

6.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору в отношении каждого обособленного объекта договора долевого строительства допускается только после уплаты им полной цены указанного объекта договора долевого строительства или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

6.2. Уступка права требования и/или перевод долга по настоящему договору допускаются только с письменного согласия Застройщика. Расходы по регистрации договора уступки права требования и/или перевода долга несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

Государственная регистрация уступки прав и/или перевод долга по настоящему договору допускается только при наличии письменного согласия Застройщика.

6.3. О произошедшей уступке права требования новый Участник долевого строительства извещает письменно Застройщика не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента государственной регистрации соответствующего договора уступки и предоставляет Застройщику подлинный экземпляр такого договора.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

7.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, ввода дома в эксплуатацию, полного расчета между Сторонами и подписания Сторонами акта приема-передачи объекта договора долевого строительства.

8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

8.1. При изменении или расторжении настоящего договора и во всем ином, что не урегулировано настоящим договором Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

8.3. В случае не достижения согласия в ходе переговоров Стороны решают спор в судебном порядке.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки

9.2. В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального Закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ. В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального Закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального Закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, Участник долевого строительства, в соответствии с частью 6 статьи 5 Федерального Закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в любое время при условии оплаты Застройщику фактически понесенных им расходов, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору.

10. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

10.1. Стороны не несут ответственность за неисполнение, либо ненадлежащее исполнение обязательства по настоящему договору, если докажут, что это произошло вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы (форс- мажор), возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, и Стороны предприняли все возможные и зависящие от них меры по надлежащему исполнению своих обязанностей. К форс-мажорным обстоятельствам относятся, в частности: военные действия, воздействие сил природы (землетрясение, наводнение и т.д.), эпидемии, эпизоотии и т.п., непосредственно влияющих на возможность Стороны исполнить обязательство.

Отсутствие необходимых денежных средств, не является обстоятельством непреодолимой силы.

10.2. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (шести) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Исполнение обязательств Застройщика по передаче объекта договора долевого строительства Участнику долевого строительства по настоящему Договору обеспечивается путем обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд, в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

11.2. На момент заключения настоящего Договора отсутствуют какие-либо обременения в отношении Объекта долевого строительства.

11.3. До заключения договора управления многоквартирным домом между собственниками и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии со ст. 161 ЖК РФ, управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой Застройщиком будет заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома

11.4. Управление многоквартирным домом, после ввода его в эксплуатацию, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом в порядке, установленном Жилищным Кодексом, или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, в том числе по причине признания несостоявшимся открытого конкурса по отбору управляющей организации, проводимого органом местного самоуправления, осуществляется управляющей организацией, определенной решением органа местного самоуправления. Такая управляющая организация осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом до выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом или до заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, определенной собственниками помещений в многоквартирном доме или по результатам открытого конкурса, но не более одного года.

11.5. После ввода многоквартирного дома в эксплуатацию Застройщик приобретает право собственности на объекты долевого строительства, по которым нет заключенных договоров долевого участия, в соответствии с действующим законодательством. При этом, как на стадии строительства, так и после его завершения, Застройщик вправе распоряжаться всеми правами на вышеуказанные объекты долевого строительства по своему усмотрению без согласования с Участниками долевого строительства.

11.6. Стороны вправе расторгнуть настоящий Договор по соглашению Сторон. Такое расторжение оформляется письменным соглашением. Возврат уплаченных Участником до момента расторжения договора денежных средств производится Застройщиком после внесения новым участником долевого строительства (заключившим договор долевого участия в отношении объекта договора долевого строительства, указанного в п. 2.1. настоящего Договора и в Приложении №1 к настоящему Договору)

денежных средств в полном объеме или не менее суммы уплаченной Участником, по настоящему договору, к моменту расторжения.

11.7. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства подтверждает, что он уведомлен Застройщиком о том, что на земельном участке жилого дома, в соответствии с Проектом планировки территории, ограниченной ул. Поселок РТС, водохранилищем Содышка, земельными участками сада АО ВТЗ (№ 1 АО ВТЗ «Содышка»), ул. Горького, автомагистралью Москва-Нижний Новгород в городе Владимире (утвержден Постановлением Администрации города Владимира № 382 от 18.02.2016 года) (далее – Проект планировки территории), Застройщиком осуществляется строительство магистральной улицы районного значения. Денежные средства Участника долевого строительства будут использованы Застройщиком в том числе на строительство указанной магистральной улицы районного значения в границах земельного участка жилого дома.

Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства, дает свое согласие на раздел земельного участка жилого дома, с целью образования земельного участка под магистральной улицей районного значения, в соответствии с Проектом планировки территории, а также на безвозмездную передачу образованного земельного участка под магистральной улицей районного значения в муниципальную собственность.

11.8. Участник долевого строительства обязуется письменно извещать Застройщика обо всех изменениях своих реквизитов не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента такого изменения с предоставлением Застройщику подтверждающих документов.

11.9. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах: 1 (один) экземпляр - Застройщику, 1 (один) - Участнику долевого строительства, 1 (один) - для регистрирующего органа. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

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

11.11. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора и подлежат государственной регистрации.

11.12. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения:

11.12.1. Приложение №1 (План объекта договора долевого строительства и его расположение на поэтажном плане Объекта)

11.12.2. Приложение №2 (Экспликация объекта договора долевого строительства)

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью

«Региональная строительная компания»

Юр. адрес: 600022, г. Владимир, пр-т Ленина, д. 71-б, пом. 19

ИНН 3327133861 / КПП 332701001 / ОГРН 1163328062380

Владимирское отделение № 8611 ПАО Сбербанк

р/с № 40702810410000008414

к/с 30101810000000000602

БИК 041708602

Генеральный директор _____ И.А. Львов

Участник долевого строительства:

Адрес регистрации:

Почтовый адрес:

Адрес электронной почты:

Контактный телефон:

ПЛАН
объекта договора долевого строительства (парковочное место № ___)
и его расположение на поэтажном плане Объекта

Объект - «Многоквартирный жилой дом № 2 по ГП с пристроенными помещениями общественного назначения: 1-й этап строительства – корпус 1 с пристроенным паркингом, 2-й этап строительства – корпус 2 с пристроенным детским садом на 50 мест» расположенный на земельном участке с кадастровым номером 33:22:021038:346, местоположение земельного участка: Владимирская область, МО г. Владимир (городской округ), ул. Горького, д.133-а.

Корпус 1, пристроенный паркинг

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

ЭКСПЛИКАЦИЯ
объекта договора долевого строительства (парковочного места № ____) расположенного

в Объекте - «Многоквартирном жилом доме № 2 по ГП с пристроенными помещениями общественного назначения: 1-й этап строительства – корпус 1 с пристроенным паркингом, 2-й этап строительства – корпус 2 с пристроенным детским садом на 50 мест», расположенном на земельном участке с кадастровым номером 33:22:021038:346, местоположение земельного участка: Владимирская область, МО г. Владимир (городской округ), ул. Горького, д.133-а.

Корпус 1, пристроенный паркинг

№ п/п	Наименование парковочного места	площадь (кв. м.)
1	Парковочное место № ____	
	ИТОГО:	

Границы парковочного места определяются проектной документацией Объекта и обозначаются путем нанесения на поверхность пола соответствующей разметки (краской, с использованием наклеек или иными способами).