

**ДОГОВОР №**  
**долевого участия в строительстве жилого дома**

г. Иваново

«» 2017 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Высотка»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**» или Сторона-1, в лице генерального директора Рогоулина Игоря Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

**Гражданка РФ** \_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «**Дольщик**» или Сторона-2, с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома без ограничения верхнего уровня этажности (при условии соблюдения принципов силуэта застройки и размещения градостроительных акцентов) с возможностью размещения на нижних этажах объектов общественного назначения с подземной автостоянкой по проекту ООО «АрхСтиль», строящийся по строительному адресу: г. Иваново ул. Зеленая, на земельном участке с кадастровым номером 37:24:040107:421, с площадью 2106 кв.м.

**Термины и определения, используемые в настоящем договоре**

**Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства на этом земельном участке Объекта недвижимости.

**Дольщик** – физическое или юридическое лицо, принимающее наряду с другими участниками долевого строительства долевое участие в строительстве Объекта недвижимости, посредством заключения настоящего договора, для последующего получения в собственность Объекта долевого строительства, определенного настоящим договором.

**Объект недвижимости (жилой дом)** – Многоквартирный жилой дом без ограничения верхнего уровня этажности (при условии соблюдения принципов силуэта застройки и размещения градостроительных акцентов) с возможностью размещения на нижних этажах объектов общественного назначения с подземной автостоянкой, расположенное по адресу: г. Иваново, ул. Зеленая, по проекту ООО «АрхСтиль», строящийся по строительному адресу: г. Иваново ул. Зелёная, на земельном участке с кадастровым номером 37:24:040107:421 с площадью 2106 кв.м.

**Объект долевого строительства (квартира):**

*- квартира двухкомнатная (по проекту условный № ), расположенная на -м этаже объекта недвижимости, проектной общей площадью (с учетом площади лоджии, рассчитанной с коэффициентом 0,5) м<sup>2</sup> (Площадь квартиры м<sup>2</sup>. Площадь лоджии м<sup>2</sup>) в техническом состоянии, соответствующем проекту и условиям настоящего Договора.*

Планировка объекта долевого строительства отмечена на Плате, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору.

Проектный номер квартиры, а так же проектная площадь квартиры, указанные в настоящем пункте, являются ориентировочными величинами и могут меняться в процессе строительства. Окончательная общая и жилая площади квартиры Объекта долевого строительства определяются на момент получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию на основании данных технической инвентаризации Объекта недвижимости. Окончательные характеристики Объекта долевого строительства фиксируются Застройщиком в Акте приема – передачи Объекта долевого строительства. Несоответствие предварительных (проектных)

**ЗАСТРОЙЩИК** \_\_\_\_\_**ДОЛЬЩИК** \_\_\_\_\_

технических характеристик Объекта долевого строительства, указанных в настоящем Договоре, фактическим значениям, по окончанию строительства, не может быть расценено как неисполнение (или ненадлежащее исполнение) Договора.

### **Предоставленная информация:**

Земельный участок принадлежит ООО «Высотка» на основании Договора купли-продажи земельного участка от 03.03.2015 года, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 37-СС № 608220, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области 02.04.2015 г. (запись о регистрации в ЕГРП от 02.04.2015 г. № 37-37/001-37/011/001/2015-6122/2) с кадастровым номером 37:24:040107:421 площадью 2106 м<sup>2</sup>, находящегося по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Зеленая.

Разрешение на строительство № 37-RU37302000-0248-2015 от 14.09.2015 г. (взамен ранее выданного разрешения на строительство № 37-RU37302000-0195-2015 от 05.08.2015г.), выдано Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Иваново

Проектные декларации на объект недвижимости от 11.08.2015г., от 02.09.2015г., размещены в сети Интернет на сайте: **www.stroygrad37.ru**

### **1. Предмет договора**

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить объект недвижимости: многоквартирный жилой дом без ограничения верхнего уровня этажности (при условии соблюдения принципов силуэта застройки и размещения градостроительных акцентов) с возможностью размещения на нижних этажах объектов общественного назначения с подземной автостоянкой по проекту ООО «АрхСтиль», строящийся по строительному адресу: г. Иваново ул. Зеленая, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Дольщику в собственность объект долевого строительства (квартиру) в срок, предусмотренный настоящим договором, а Дольщик обязуется уплатить Застройщику обусловленную настоящим Договором цену и принять объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке, установленном настоящим Договором.

1.2. Застройщик передает Дольщику объект долевого строительства в следующем состоянии:

- планировка внутреннего пространства объекта согласно проекту;
- стены из газосиликатных блоков согласно проекту;
- окна и лоджии остеклены (без установки подоконников и откосов) согласно проекту;
- установлен электросчётчик и выполнен ввод в квартиру электропроводки согласно проекту;
- смонтирована внутренняя разводка системы отопления с установкой узла учёта и отопительных приборов согласно проекту;
- смонтированы сантехнические канализационные стояки и стояки холодной и горячей воды согласно проекту;
- система газоснабжения выполнена согласно проекту;
- установлен наружный дверной блок (входной в квартиру),
- окончательная отделка, планировка квартиры, установка сантехнического оборудования, внутренних столярных изделий и внутренней электроразводки не предусмотрена.
- выполнено благоустройство придомовой территории согласно проекту;

1.3. Застройщик обеспечивает возведение объекта недвижимости в соответствии с разработанной проектной документацией. В случае если по окончании строительства объекта недвижимости общая площадь квартиры, с учетом площади лоджии (й) с коэффициентом 0,5, согласованная сторонами в настоящем договоре, изменится, то цена договора подлежит корректировке пропорционально изменению общей площади квартиры, с учетом площади лоджий с коэффициентом 0,5. Стороны обязуются произвести приведение платежей в

**ЗАСТРОЙЩИК** \_\_\_\_\_

**ДОЛЬЩИК** \_\_\_\_\_

соответствие окончательной площади квартиры, исходя из стоимости 1 (одного) квадратного метра, равной рублей. Общая площадь и площадь лоджии, а соответственно и цена Договора не может быть изменена в том случае, если в результате планировки квартиры и отделочных работ, производимых Дольщиком, площадь квартиры была уменьшена. Перерасчет денежных средств, внесенных дольщиком по Договору на основании последующих замеров Ивановского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ» или других организаций, выполненных по заказу Дольщика, не производится.

1.4. Планируемый срок ввода объекта недвижимости в эксплуатацию — I квартал 2018 года. Застройщик вправе обеспечить ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию и передачу Объекта долевого строительства Дольщику досрочно.

1.5. Застройщик устанавливает гарантийный срок на выстроенный объект недвижимости в течение 5 (пяти) лет с момента его ввода в эксплуатацию. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства участникам долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный застройщиком с участником долевого строительства. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

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

1.6. Между Сторонами согласовано, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, отсутствия существенных нарушений требований к качеству Объекта долевого строительства и соответствие его проекту, техническим нормам и правилам в области строительства, является разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, оформленное в установленном порядке.

1.7. Настоящий Договор подлежит обязательной государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области. Организационно-правовые мероприятия по государственной регистрации Договора осуществляются сторонами договора. Расходы по уплате госпошлины стороны несут в соответствии с законодательством РФ.

**ЗАСТРОЙЩИК** \_\_\_\_\_

**ДОЛЬЩИК** \_\_\_\_\_

1.8. Право собственности на объект долевого строительства у Дольщиков возникает с момента государственной регистрации права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области. Организационно-правовые мероприятия по государственной регистрации права собственности осуществляется Дольщиком самостоятельно и за свой счет.

1.9. Способом обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по настоящему договору является - страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

1.10. В силу положений п. 1 ст. 13 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у Участников долевого строительства (залогодержателя), наряду с другими Участниками долевого строительства (залогодержателями), с которыми будут заключены Договора участия в долевом строительстве, считается находящимся в залоге право собственности на земельный участок с кадастровым номером 37:24:040107:421 площадью 2106 м<sup>2</sup>, находящегося по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Зеленая предназначенный для строительства Объекта недвижимости, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Объект недвижимости.

1.11. С даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, строительство (создание) которого было осуществлено с привлечением денежных средств Участников долевого строительства, до даты передачи Объекта долевого строительства, такой Объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Участников долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав Объекта недвижимости и не являющиеся Объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком указанного разрешения.

## 2. Цена Договора и порядок расчетов

2.1. Стоимость долевого участия Дольщика в строительстве объекта недвижимости по настоящему Договору (далее по тексту «Цена Договора») составляет **( ) рублей 00 копеек**.

2.2. Цена включает в себя расходы на строительство объекта и на содержание Заказчика-Застройщика в размере 2% цены Договора. Средства, полученные от участников долевого строительства, могут расходоваться Застройщиком на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта недвижимости, в том числе на цели погашения основного долга и процентов по привлекаемым денежным средствам на цели пополнения оборотных средств Застройщика и инвестирования в Объект недвижимости; на расчеты с подрядчиками, в том числе в случаях переуступки кредитором (займодавцем) или инвестором или подрядчиком своих прав третьим лицам, включая договора переуступки прав требования; на покрытие расходов, связанных с содержанием служб Застройщика, включая рекламные и маркетинговые расходы, расчеты с подотчетными лицами; исполнение обязательств перед органами государственной власти, органами местного самоуправления, обязательств на выполнение технических условий по подключению Объекта недвижимости к инженерным сетям, а также на иные цели, предусмотренные законодательством РФ, в том числе по выполнению обязательств по возврату средств Участникам долевого строительства в случаях расторжения Договоров долевого участия.

2.3. Оплата Цены Договора производится Дольщиком в течение 1 (одного) рабочего дня с момента регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области.

Цена договора фиксированная и изменению не подлежит, за исключением случая, предусмотренного п.1.3 настоящего договора. Каких либо дополнительных расчетов, не предусмотренных настоящим договором, либо дополнительными соглашениями к настоящему договору между сторонами не производится.

2.4. Любые дополнительные работы, не обусловленные настоящим Договором, могут быть выполнены Застройщиком и оплачиваются Дольщиком на основании заключенных Сторонами дополнительных соглашений.

2.5. Окончательный расчет Дольщика с Застройщиком по настоящему Договору должен быть произведен до момента подписания сторонами передаточного акта на объект долевого строительства.

2.6. Дольщик осведомлен о том, что в результате воздействия экономических факторов и изменения рыночных цен на недвижимое имущество стоимость 1 (одного) квадратного метра объекта долевого строительства, финансирование строительства которых осуществляют другие участники долевого строительства Объекта недвижимости, может быть изменена Застройщиком. При этом несовпадение цены 1 (одного) квадратного метра Объекта долевого строительства, уплачиваемой Дольщиком по настоящему договору и цены 1 (одного) квадратного метра объектов долевого строительства, финансирование строительства которых осуществляют другие участники долевого строительства Объекта недвижимости, не является основанием для изменения Цены настоящего Договора.

### **3. Права и обязанности сторон**

#### **3.1. Дольщик обязан:**

3.1.1. Произвести оплату Цены Договора в соответствии с условиями настоящего Договора, принять объект долевого строительства по передаточному акту в порядке и сроки установленные настоящим договором, выполнять свои обязанности в отношении Застройщика, определенные в настоящем Договоре, приложениях, дополнительных соглашениях к нему и иных документах, являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора

3.1.2. Письменно уведомить Застройщика об уступке права по настоящему Договору третьим лицам. Уступка дольщиком прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами Акта приема - передачи Объекта долевого строительства.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается после уплаты Застройщику цены Договора в полном размере, указанном в п. 2.1. настоящего Договора, или одновременного перевода долга на нового Участника долевого строительства. Уступка прав требований вступает в силу после государственной регистрации соответствующего Договора уступки в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по заключению и регистрации Договора уступки несет Участник долевого строительства и (или) новый Участник долевого строительства. С момента государственной регистрации Договора уступки права требования, новый Участник долевого строительства обязан в течение 3 (трех) рабочих дней предоставить Застройщику подлинный экземпляр Договора уступки с отметкой о регистрации и копию документа, удостоверяющего личность Нового участника долевого строительства.

3.1.3. Не позднее 7 (семи) календарных дней со дня получения от Застройщика уведомления о завершении строительства объекта недвижимости и готовности к передаче объекта долевого строительства приступить к принятию объекта долевого строительства по передаточному акту.

При уклонении Дольщика от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный договор срок или при отказе Дольщика от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в пункте 3.4.2 настоящего 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. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику со дня составления указанного 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 завершении строительства Объекта недвижимости, о готовности Объекта долевого строительства к передаче, необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Дольщика, 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.

3.1.4. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого фонда и придомовой территории, установленные действующим законодательством РФ.

3.1.5. В случае досрочного ввода в эксплуатацию объекта недвижимости Дольщик обязуется погасить всю имеющуюся задолженность по оплате объекта долевого строительства до момента подписания передаточного акта.

3.1.6. Предоставить Застройщику, на момент подписания настоящего Договора, подлинник и ксерокопию документа, удостоверяющего личность. Письменно уведомить об изменениях почтовых и банковских реквизитов в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента таких изменений с получением подтверждения о таком уведомлении. С момента принятия по Акту приема - передачи Объекта долевого строительства, заключить со снабжающими и эксплуатирующими организациями договора на управление и содержание Объекта долевого строительства и самостоятельно осуществлять коммунальные платежи, а также нести иные затраты по содержанию и эксплуатации Объекта долевого строительства. Соблюдать правила пользования Объектом долевого строительства, содержания прилегающей территории, установленные действующим законодательством РФ. В случае, если расходы на содержание, эксплуатацию и снабжение Объекта долевого строительства коммунальными услугами (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение и пр.) после передачи его Участникам долевого строительства, будут понесены Застройщиком, Участники долевого строительства обязуются в течение 3 (трех) рабочих дней с момента предъявления требования Застройщиком компенсировать Застройщику такие понесенные расходы в полном размере. За несвоевременную компенсацию расходов Застройщика, предусмотренных настоящим пунктом, Застройщик имеет право начислить Участникам долевого строительства пеню в размере 1% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

3.1.7. Зарегистрировать право собственности на объект долевого строительства в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области согласно действующему законодательству. Государственная регистрация права собственности Участника долевого строительства является одновременно регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома.

3.1.8. До регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить переделок и (или) перепланировок, не осуществлять иных работ, требующих согласований организаций и учреждений в соответствии с требованиями законодательства РФ без письменного согласия с Застройщиком, проектировщиком и государственными органами. В случае нарушения данного обязательства, Участник долевого строительства несет все убытки (в

том числе по устранению последствий аварий внутренних тепло -, электро -, и других сетей, штрафные санкции, неустойки и т.п.), включая, возникшие по этой причине у Застройщика.

### **3.2. Застройщик обязан:**

- 3.2.1. Своими силами, а при необходимости привлеченными силами осуществлять строительство указанного объекта недвижимости в соответствии с проектной документацией.
- 3.2.2. По окончании строительства ввести объект недвижимости в эксплуатацию.
- 3.2.3. Передать Дольщику объект долевого строительства по передаточному акту в срок до 01.03.2018 года.
- 3.2.4. В течение 10 (десяти) рабочих дней после получения разрешения на ввод выстроенного дома в эксплуатацию передать в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области нотариально удостоверенную копию этого разрешения.
- 3.2.5. В случае, если строительство объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Дольщиком осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

### **3.3. Застройщик имеет право:**

- 3.3.1. Без согласования с Дольщиком вносить в процессе строительства корректировки и изменения в проектную документацию не противоречащие строительным нормам и правилам, действующим на территории Российской Федерации и не ухудшающие параметры объекта долевого строительства.
- 3.3.2. Без согласования с Дольщиком применять в процессе строительства материалы, изделия, оборудование и т.д. по своему усмотрению независимо от указаний в проектной документации на конкретные марки, изготовителей или иным индивидуальным обозначениям. При этом указанные материалы, изделия, оборудование должны соответствовать действующим ГОСТам, СП и СНИПам.
- 3.3.3. Самостоятельно (без получения согласия и уведомления Участников долевого строительства) привлекать иных дольщиков для участия в строительстве Объекта недвижимости.

### **3.4. Дольщик имеет право:**

3.4.1. В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

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

3.4.2. До подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства установленным настоящим договором и нормативно-правовыми актами требованиям, и отказаться от подписания передаточного акта до исполнения Застройщиком обязанностей предусмотренных действующим законодательством.

После устранения Застройщиком несоответствий (недостатков) передаваемого объекта долевого строительства, Дольщики обязаны принять объект по акту приема-передачи в течение семи рабочих дней после получения Дольщиком извещения об устранении несоответствий (недостатков).

3.4.3. Участник долевого строительства имеет иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

#### **4. Особые условия**

4.1. Дольщик обязан немедленно известить Застройщика о возникновении финансовых затруднений и других обстоятельств, делающих невозможным выполнение Дольщиком своих обязательств по настоящему Договору.

4.2. В случае возникновения обстоятельств, предусмотренных в п. 4.1 настоящего Договора, Дольщик обязан решить вопрос об уступке своих прав и передаче обязанностей (произвести перевод долга) по настоящему Договору иному лицу, обладающему необходимыми материальными возможностями для финансирования строительства. При этом Застройщик вправе предлагать Дольщику лиц, которым могут быть переданы права и обязанности по настоящему Договору, а Дольщики обязаны рассмотреть данные предложения в кратчайшие сроки (не более чем за пять дней). Перевод долга осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

4.3. В случае уступки прав Дольщика новому Дольщику денежные средства, внесенные Дольщиком в качестве Цены Договора, зачитываются в счет исполнения обязательств по финансированию новым Дольщиком.

4.4. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема - передачи Объекта долевого строительства.

4.5. Обязательства Дольщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.6. При изменении законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение сторон по сравнению с их состоянием на момент заключения настоящего договора и приводящих к дополнительным затратам времени и денежных средств, существующие на момент начала действия изменений законодательных и нормативных актов, договоренности по срокам передачи объекта и стоимости строительства должны быть соответствующим образом скорректированы сторонами и закреплены дополнительным соглашением, становящимся с момента его подписания и государственной регистрации, неотъемлемой частью настоящего Договора.

#### **5. Ответственность сторон**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора производится 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 действующим законодательством.

В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора производится 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 действующим законодательством.

5.3. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа Дольщик выплачивает Застройщику неустойку, предусмотренную Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».



5.4. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Дольщику объекта долевого строительства - квартиры (п.п. 3.2.3. Договора), Застройщик обязуется выплатить Дольщику неустойку, предусмотренную Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.5. Ни одна из сторон не несет ответственность за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств, возникших независимо от воли Сторон (форс-мажор), например, наводнение, землетрясение, удар молнии, оползень и т.п., а также температур, силы ветра, уровня осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующих нормальным условиям деятельности: пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные акты государственных органов власти и управления, а также их действия и бездействия, препятствующие выполнению Сторонами настоящего Договора, издание распоряжений или письменных директив компетентных органов, под юрисдикцией которых находится любая из Сторон, включая изменение нормативов строительства, изменение требований организаций, выполнение которых является обязательным условием для ввода Объекта в эксплуатацию и иные ограничения экономического и политического характера: забастовки, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства непреодолимой силы, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон. Срок ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию и передачи Объекта может быть изменён в связи с неисполнением обязательств, принятых на себя организациями, осуществляющими организацию электро-, газо-, водо-снабжения и водоотведение Объекта, а также другими городскими службами, от которых зависит проведение комплекса работ по вводу Объекта в эксплуатацию. При этом, новые сроки исполнения обязательств по настоящему Договору определяются Сторонами дополнительным соглашением.

5.6. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, извещает другую Сторону о наступлении данных обстоятельств, предполагаемом сроке действия и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

## **6. Дополнительные условия**

6.1. В случае смерти лица – 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.

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

## **7. Срок действия договора, порядок его изменения, дополнения и расторжения, другие условия**

7.1. Настоящий договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области и действует до полного выполнения Сторонами взятых на себя обязательств.

7.2. Условия настоящего договора в случае необходимости (в том числе и для регистрации права собственности) могут быть изменены и дополнены по взаимному соглашению Сторон. Все изменения и дополнения к договору оформляются в письменном виде и подлежат государственной регистрации, при этом все расходы по государственной регистрации стороны несут в соответствии с действующим законодательством РФ. Дополнительные соглашения и

иные документы, заключенные в соответствии с настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

7.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению сторон, а также по основаниям, предусмотренным настоящим Договором и законодательством РФ.

7.4. В случае одностороннего отказа одной из сторон, когда такой отказ допускается 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» или настоящим Договором, от исполнения договора, 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.

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

- \* неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи такого объекта на 2 (два) месяца;
- \* неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 ФЗ № 214-ФЗ;
- \* существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;
- \* нарушения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 3 статьи 15.1 ФЗ № 214-ФЗ;
- \* в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

Застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом Договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере. Если в течение соответствующего установленного срока Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных участником долевого строительства в счет цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным законодательством требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

7.6 Спорные вопросы по настоящему Договору Стороны обязуются разрешать путем переговоров на основании действующего законодательства РФ. При не достижении согласия – споры разрешаются в судебных органах Ивановской области. Досудебный претензионный порядок разрешения споров является обязательным. Сторона, в адрес которой направлено претензионное письмо, обязана дать мотивированный ответ на него в течение 30 календарных дней с момента получения претензии. Уведомления, извещения, запросы, письма и иная переписка по Договору направляются по указанным в Договоре почтовым адресам. При невозможности решить спор путем переговоров, споры по настоящему Договору будут рассматриваться в суде в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

7.7. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу – один экземпляр Застройщику, один экземпляр Дольщику, один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области.

7.8. В части, не урегулированной настоящим Договором, отношения Сторон регулируются 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», иными правовыми актами РФ, регулируемыми соответствующие правоотношения.

7.9. Неотъемлемой частью Договора являются следующие Приложения:

\* Приложение № 1 – Планировка квартиры;

## 8. Адреса, реквизиты и подписи сторон

**ЗАСТРОЙЩИК:**

**ДОЛЬЩИК:**

**ООО «Высотка»**

Юрид. адрес: 153043, г. Иваново,

ул. Калашникова д.28 Б

☎ (4932) 59-40-01; 59-40-55

ОГРН 1153702002684

ИНН/КПП 3702101125/370201001

Р/с 40702810500000003017

в АКБ «Кранбанк» (ЗАО)

К/с 30101810200000000738

БИК 042406738

\_\_\_\_\_ / Рогоулин И.А. /

\_\_\_\_\_ /

/

М.П.

**ЗАСТРОЙЩИК** \_\_\_\_\_

**ДОЛЬЩИК** \_\_\_\_\_