

## ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № \_\_\_\_

город Иваново

\_\_\_. 20\_\_

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КАПИТАЛСТРОЙ»** (адрес: г. Иваново, ул. 8 Марта, д.13, ОГРН 1183702016849, ИНН/КПП 3702205205/370201001), именуемое в дальнейшем Застройщик в лице **Генерального директора Сидоровой Ирины Михайловны, действующей на основании Устава**, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем Участник долевого строительства, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, а индивидуально – Сторона, заключили настоящий договор участия в долевым строительстве (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

### 1. Предмет договора.

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением третьих лиц при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательств по Договору построить недвижимое имущество (далее по тексту - Объект недвижимости, Дом), указанный в п .1.2 настоящего договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости (Дома) передать Участнику долевого строительства находящийся в Объекте недвижимости объект (объекты) долевого строительства, указанный в п. 1.3 Договора, а Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику обусловленную Договором стоимость Объектов долевого строительства и принять их при наличии разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

1.2. Объектом недвижимости (Домом) по настоящему договору является многоквартирный жилой дом, строительство которого осуществляет застройщик по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Лебедева-Кумача, д. 1А, на земельном участке из категории: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 37:24:040505:1020, площадью 1 625 кв. м, который принадлежит Застройщику на праве собственности (номер государственной регистрации права собственности 37:24:040505:1020-37/073/2018-5 от 20.09.2018). Объект недвижимости имеет следующие характеристики

количество этажей: надземных этажей – 8 (Восемь), подземный этаж – 1 (Один);

общая площадь Дома: 3295,94 кв.м.;

материал поэтажных перекрытий: многослойные плиты;

материал наружных стен и каркаса объекта: Наружные и внутренние несущие стены здания, в том числе стены лифтовой шахты, с отм. -0,160 кирпичные толщиной 380 мм из силикатного утолщенного кирпича;

класс энергоэффективности: D (нормальный)

сейсмостойкость: в связи с тем, что на площадке строительства расчетная сейсмичность определена как 6 и менее баллов, специальные антисейсмические мероприятия не предусматриваются.

1.3. Объектом (Объектами) долевого строительства является помещение (помещения), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, входящее в состав Дома.

Основные характеристики помещения (помещений), подлежащего передаче участнику долевого строительства:

назначение объекта долевого строительства:	
номер помещения (в соответствие с проектом)	
этаж, на котором расположен объект долевого строительства	
общая площадь помещения (без учета площади лоджии)	
количество комнат:	
площадь комнат (жилая площадь)	
площадь помещений вспомогательного использования:	
площадь лоджии	
общая площадь помещения (площадь лоджии указана с понижающим коэффициентом 0,5)	

На момент подписания настоящего договора общая площадь Дома в целом, Объектов (Объекта) долевого строительства и размеры, указанные в Приложении №1, определяется на основании проектных данных. После завершения строительства Дома фактическая площадь может быть уточнена в соответствии с технической документацией (техническими планом), изготовленной в соответствии с действующим законодательством РФ. Другие технические характеристики, такие как нумерация секций (подъездов) и номер Объекта долевого строительства, уточняются по данным фактических обмеров и фиксируются Сторонами в передаточном акте о приемке Объекта долевого строительства.

1.4. План объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий) местоположение объекта долевого строительства на

этаже строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, является Приложением №1 к настоящему договору. На плане указывается расположение квартиры и площадь квартиры по формуле:

А	В
	С
	Д

где А - количество комнат; В – жилая площадь квартиры; С общая площадь квартиры (без учета лоджии), Д - общая площадь квартиры (лоджия указана с понижающим коэффициентом 0,5).

Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору.

Расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в помещениях на момент заключения настоящего Договора носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены.

План (поэтажный) Объекта недвижимости с указанием Объекта долевого строительства (Приложение № 1 к настоящему Договору) носит информационный характер и прилагается к настоящему Договору исключительно в целях указания ориентировочного местоположения Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа вновь создаваемого Объекта недвижимости и определения ориентировочных площадей Объекта долевого строительства и помещений в составе Объекта долевого строительства, а также отображает в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов).

1.5. Застройщик осуществляет строительство объекта недвижимости (Дома) на основании Разрешения строительство №37-RU37302000-0052-2019 от 21.06.2019, выданного Администрацией города Иванова взамен ранее выданного разрешения на строительство № 37-RU37302000-0246-2018 от 09.10.2018.

1.6. Проектная декларация (включает в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства) предоставляется Застройщиком любому заинтересованному лицу для ознакомления и опубликована на сайте <http://ho4udom.com/> и размещена на сайте единой информационной системы жилищного строительства (наш.дом.рф).

1.7. Объекты (Объект) долевого строительства должны быть переданы Застройщиком Участнику долевого строительства с выполнением следующих внутриквартирных работ:

- монтаж системы холодного водоснабжения до места установки прибора учета холодной воды (ввод в квартиру с установкой прибора учета, без разводки по квартире);
- монтаж системы горячего водоснабжения до места установки прибора учета горячей воды (ввод в квартиру с установкой прибора учета, без разводки по квартире);
- монтаж системы отопления;
- монтаж системы канализации (ввод в квартиру, без разводки по квартире);
- установка внутриквартирных перегородок согласно проекту и Плану помещения;
- установка входной двери;
- монтаж окон из ПВХ-профиля без установки подоконников (подоконных досок), без чистовой отделки внутренних откосов, установка остекления лоджии (при наличии);
- ввод в квартиру электрического кабеля от электрического щита, монтаж прибора учета электроэнергии в этажном щитке.

1.8. Стоимость внутриквартирных работ на Объекте долевого строительства, не указанных в п. 1.7 настоящего договора (такие как устройство отделки и покрытия потолков, малярные работы, штукатурка стен в санузле, кухне, жилых комнатах и коридоре, устройство цементной стяжки на полу, настил линолеума или иного напольного покрытия, оклейка стен обоями или нанесение иного настенного покрытия, установка внутренних столярных изделий (дверей, плинтусов), установка сантехники (мойка, раковина, унитаз, душевой поддон (кабина), смесители, устройство и подключения внутриквартирных систем холодного водоснабжения после их ввода в квартиру, горячего водоснабжения – после подключения котла), установка конечных электроприборов и оборудования (розеток, выключателей, светильников), устройство отделки внутренних стен лоджии, стяжка пола лоджии, монтаж электропроводки по квартире, газовая плита и ее монтаж) на момент заключения настоящего Договора не входит в цену Договора. Указанные работы выполняются за отдельную плату за счет Участника долевого строительства Застройщиком на согласованных Сторонами условиях, либо выполняются Участником долевого строительства самостоятельно или с привлечением третьих лиц после подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

1.9. Застройщик гарантирует, что Объекты (Объект) долевого строительства свободны от прав третьих лиц, не заложены, не проданы и не состоят под арестом/запретом.

1.10. Все риски в период строительства объекта недвижимости, в том числе риск случайной гибели или повреждения объекта долевого строительства до ее передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи, несет Застройщик.

1.11. Созданные Застройщиком сети канализации, водоснабжения, газоснабжения, электрические, тепловые сети, расположенные за пределами площади застройки Дома, не входят в общее имущество Дома, остаются во владении, пользовании и распоряжении Застройщика и могут использоваться им для строительства иных объектов недвижимости без согласия Участника долевого строительства.

1.12. Право собственности на Объекты долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области в установленном действующим законодательством РФ порядке.

1.13. Общее имущество Дома расположено только в пределах площади застройки Дома. Возмещение затрат на строительство, реконструкцию объекта социальной инфраструктуры и (или) на уплату процентов по целевым кредитам на их строительство, реконструкцию за счет денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору не предусматривается.

## 2. Сроки по договору

2.1. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами всех своих обязательств по Договору.

2.2. Застройщик должен обеспечить завершение строительства Дома и получение разрешения на ввод его в эксплуатацию не позднее IV квартала 2020 г. при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по Договору. Застройщик вправе завершить строительство Дома и получить разрешение на ввод его в эксплуатацию ранее указанного срока.

2.3. Застройщик должен передать Участнику долевого строительства Объекты долевого строительства по передаточному акту не позднее 12 (двенадцати) месяцев с момента получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по договору. Застройщик вправе досрочно передать Объекты долевого строительства Участнику долевого строительства.

## 3. Права и обязанности сторон

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Завершить строительство Дома, получить разрешение на ввод его в эксплуатацию и передать Объект долевого строительства в порядке и в сроки, предусмотренные в настоящем договоре и в действующем законодательстве.

3.1.2. Построить Объект недвижимости в соответствии с проектно-сметной документацией и передать Участнику долевого строительства Объекты (Объект) долевого строительства, качество и параметры которого соответствуют условиям настоящего Договора. Отделочные работы и выполнение других мероприятий по доведению Объекта долевого строительства до состояния пригодности к использованию для целей проживания или в соответствии с целевым назначением, не указанные в п.1.7 Договора, на Объектах (Объекте) долевого строительства не входят в цену Договора и производятся Участником долевого строительства по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания Актов приема - передачи Объектов (Объекта) долевого строительства, если иное не предусмотрено договором и соглашением сторон.

3.1.3. Передать Участнику долевого строительства все документы, необходимые для регистрации права собственности на Объекты долевого строительства одновременно с оформлением передаточного акта.

3.1.4. Обеспечить сохранность Объектов (Объекта) долевого строительства и его комплектность до передачи ее по Акту приема - передачи Участнику долевого строительства.

3.1.5. Выполнять работы по инженерному обеспечению, благоустройству, озеленению и вводу Объекта недвижимости в эксплуатацию в пределах, определяемых в соответствии с проектом дома и разрешением на строительство.

3.1.6. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Объекта недвижимости.

3.1.7. В случае если строительство (создание) Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Участник долевого строительства, получивший предложение об изменении договора обязан в срок не позднее 7 дней с момента его получения направить в адрес подписанное соглашение об изменении Договора и по согласованию с Застройщиком, но не позднее 14 дней с момента его получения подать указанное соглашение на регистрацию в установленном законом порядке. В случае неисполнения (в т.ч. уклонения, отказа от исполнения) указанных обязательств любой из сторон, другая сторона вправе обратиться в суд с иском об изменении договора.

3.1.8. Обеспечить исполнение обязательств в соответствии с разделом 6 Договора.

3.2. Участник долевого строительства обязуется:

3.2.1. Производить выплаты стоимости Объектов (Объекта) долевого строительства в размере и порядке, установленных в разделе 4 Договора, за счет собственных или привлеченных средств.

3.2.2. После получения Сообщения от Застройщика о получении Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и готовности Застройщика к передаче Объектов долевого строительства, приступить к принятию их по Акту приема-передачи в срок не более 7 календарных дней.

3.2.3. Самостоятельно и за свой счет осуществить государственную регистрацию права собственности на Объекты долевого строительства, нести все расходы на оформление прав на Объекты долевого строительства. В оплату расходов, в том числе, включаются: оплата услуг по технической инвентаризации, изготовлению технических планов, кадастровых паспортов, оплата расходов по регистрации настоящего договора, дополнений и

изменений к нему, оплата расходов по непосредственной регистрации права собственности на Объекты долевого строительства.

3.2.4. В случае передачи Объектов долевого строительства в пользование до регистрации права собственности на Объекты долевого строительства:

3.2.4.1. не производить переделок и/или перепланировок Объектов долевого строительства, не осуществлять на Объектах долевого строительства иных работ требующих согласований организаций и учреждений в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации без письменного согласования с Застройщиком, проектировщиком и органами власти.

3.2.4.2. в случае аварий внутренних, тепло-, электро-, и других сетей по своей вине, принимать все необходимые меры к устранению ущерба последствий за свой счет.

3.2.5. в случаях, предусмотренных настоящим Договором, при получении соответствующего уведомления от Застройщика подписать необходимые Дополнительные соглашения к настоящему Договору в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления и дополнительных соглашений.

3.2.6. Выполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим договором.

3.3. Застройщик вправе:

3.3.1. Без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других Участников долевого строительства и заключать с ними договора о долевом участии в строительстве Объекта недвижимости в пределах, не затрагивающих долю Участника долевого строительства.

3.3.2. Самостоятельно определять способы и порядок осуществления работ, осуществлять выбор материалов, применяемых при выполнении строительных работ, инженерного оборудования, монтируемого на объект, в соответствии с действующим законодательством и проектной документацией. Внести в Объект недвижимости и/или Объекты долевого строительства незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству и техническим характеристикам строительные материалы и оборудование, при условии, что по завершении строительства Объекта недвижимости в целом и Объекта долевого строительства в частности, они будут отвечать требованиям проектной документации, проектной декларации и настоящему договору, а площадь Объекта долевого строительства, подлежащая передаче участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего договора, не будет изменена более чем на 5% (пять процентов).

3.3.3. Застройщик имеет право размещать на ДOME и/или иных конструктивных элементах, относящихся к Дому, рекламу. Согласие Участника долевого строительства на это не требуется. Застройщик самостоятельно получает необходимые для размещения рекламы согласования и заключает необходимые соглашения. Доходы, полученные Застройщиком от размещения рекламы, являются собственностью Застройщика.

3.3.4. Застройщик имеет права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

3.4. Участник долевого строительства вправе:

3.4.1. получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

3.4.2. иные права в соответствии с действующим законодательством.

#### 4. Цена договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора на момент его заключения \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) *рублей* за передаваемый Объект долевого строительства, НДС не облагается.

4.2. Указанная в п.4.1. договора стоимость права требования уплачивается в следующие сроки и в следующем порядке: \_\_\_\_\_.

4.3. Цена договора фиксированная и изменению не подлежит. Каких-либо дополнительных расчетов, не предусмотренных настоящим договором, либо дополнительными соглашениями к настоящему договору между Сторонами не производится. Изменение площади Объектов долевого строительства после окончания строительства Дома, получения разрешения на ввод его в эксплуатацию и уточнения площадей Объектов долевого строительства в соответствии с технической документацией, не является основанием для каких-либо дополнительных расчетов между Сторонами.

4.4. Участник долевого строительства имеет право оплатить цену Договора, указанную в п. 4.1 Договора раньше установленного срока.

4.5. Оплата по договору осуществляется в безналичном порядке на специальный расчетный счет застройщика, указанный в реквизитах к настоящему договору.

#### 5. Качество и гарантии

5.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект (Объекты) долевого строительства, качество которого соответствует требованиям технических регламентов (в том числе, результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений"), проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям в соответствии с законодательством и условиями Договора. По соглашению сторон получение Застройщиком разрешения на ввод объекта недвижимости (Дома) в эксплуатацию в установленном законодательством порядке является необходимым и достаточным подтверждением соответствия

многоквартирного дома и объекта долевого строительства всем строительным нормам и правилам, проектной документации, подтверждением выполнения в полном объеме работ по инженерному обеспечению, благоустройству, озеленению и благоустройству территории в пределах, определяемых в соответствии с проектом дома и разрешением на строительство, а так же подтверждением отсутствия существенных нарушений требований к качеству как объекта недвижимости в целом, так и передаваемого объекта (объектов) долевого строительства (квартиры).

5.2. В случае, если Объекты (Объект) долевого строительства построены (созданы) Застройщиком с отступлениями от условий договора и/или указанных в п. 5.1 настоящего договора требований, приведшими к ухудшению качества Объектов (Объекта) долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают их (его) непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. Участник долевого строительства вправе самостоятельно и либо с привлечением третьих лиц за свой счет устранить указанные недостатки с последующим возмещением Застройщиком понесенных Участником долевого строительства расходов только при условии предварительного письменного согласования Застройщиком размера таких расходов. Участник не вправе уклоняться от приемки Объекта долевого строительства в случае, если состояние Объекта долевого строительства делает его пригодным для предусмотренного настоящим Договором использования.

5.3. Не являются отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований недостатками и (или) нарушением требований к качеству (ухудшением качества) Объекта долевого строительства:

5.3.1. Проектное (фактическое) изменение: площади Объекта недвижимости (Дома), в том числе общего имущества в нем; площади Объекта долевого строительства в пределах не более 5 (пяти) процентов от Общей приведенной площади; места расположения инженерных сетей; изменение элементов фасада и декора; проекта благоустройства прилегающей территории и т.д.

5.3.2. Проектное (фактическое) изменение, предусматривающее возникновение (удаление): козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Объекта недвижимости; сетей электро-, тепло-, водоснабжения на лестничных площадках и т.д.

5.4. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет с момента его передачи Участнику долевого строительства.

5.5. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства и общей доли Объекта недвижимости составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.6. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с недостатками Объекта долевого строительства при условии, что они выявлены в течение гарантийного срока на Объект долевого строительства.

5.7. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с недостатками технологического и инженерного оборудования или иного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства и общей доли Объекта недвижимости при условии, что они выявлены в течение гарантийного срока на данное технологическое и инженерное оборудование или иное оборудование.

5.8. 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 Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

## **6. Обеспечение обязательств Застройщика.**

6.1. Право аренды на земельный участок, на котором будет осуществляться строительство Объекта недвижимости, и строящийся Объект недвижимости считаются находящимися в залоге в силу закона у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации настоящего Договора. Порядок возникновения, прекращения, а также основания, порядок и условия обращения взыскания на предмет залога осуществляется в соответствии действующим законодательством, в том числе в соответствии с 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», Гражданского кодекса РФ, Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

6.2. Согласно Федеральному закону 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» в целях защиты прав и законных интересов участников долевого строительства Застройщиком производится отчисления в компенсационный фонд, формируемый публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» в соответствии в Федеральным законом от 29.07.2017 № 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».

## **7. Уступка прав требований**

7.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору в отношении каждой квартиры допускается только после уплаты им стоимости этой квартиры. До момента полной оплаты стоимости квартиры Участник долевого строительства вправе передать свои права и обязанности по настоящему Договору Третьим лицам только при условии наличия письменного согласия Застройщика с одновременным переводом долга на нового участника. Об уступке прав и обязанностей по договору, когда согласие Застройщика на это не требуется, Участник долевого строительства обязан немедленно известить Застройщика в письменном виде с приложением подтверждающих документов.

7.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

## **8. Государственная регистрация договора**

8.1. Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося (создаваемого) Объекта недвижимости, для строительства которого привлекаются денежные средства в соответствии с Договором, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8.2. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8.3. Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности Участников долевого строительства на Объект долевого строительства..

8.4. Участник долевого строительства или его наследники вправе 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, построенный (созданный) за счет денежных средств Участника долевого строительства в соответствии с Договором, после подписания Застройщиком и Участником долевого строительства или его наследниками Акта приема – передачи Объекта долевого строительства.

8.5. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте недвижимости, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

## **9. Ответственность сторон**

9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с законодательством России.

9.2. Неустойка по Договору выплачивается в случаях и размерах, предусмотренных законодательством, только на основании обоснованного письменного требования Сторон.

## **10. Основания и порядок расторжения договора**

10.1. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также в одностороннем порядке по письменному требованию одной из Сторон по основаниям, предусмотренным законодательством.

10.2. Расторжение Договора в одностороннем порядке производится только по письменному требованию Сторон в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня получения Стороной такого требования.

10.3. В случаях одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора, а также судебного расторжения Договора Участниками случаях одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по основаниям, связанным с просрочкой платежей Участником долевого строительства, Застройщик обязан возратить денежные средства, уплаченные Участником в счет цены Договора в порядке, предусмотренном настоящим договором и действующим законодательством.

10.4. Договор считается расторгнутым с даты государственной регистрации расторжения Договора. Заявление о внесении в Единый государственный реестр прав записи о расторжении Договора может быть представлено одной из Сторон Договора с приложением документов, подтверждающих расторжение Договора. В случае, если Сторона Договора в одностороннем порядке отказалась от исполнения Договора, к заявлению прилагается копия уведомления другой Стороны Договора об одностороннем отказе от исполнения Договора в форме заказного письма с отметкой об отправке, а при расторжении Договора в судебном порядке - копия вступившего в законную силу решения суда о расторжении Договора, заверенная в установленном порядке судом.

## **11. Разрешение споров из договора**

11.1. Претензионный порядок досудебного урегулирования споров из Договора является для Сторон обязательным.

11.2. Претензионные письма направляются Сторонами нарочным либо заказным почтовым отправлением с

уведомлением о вручении последнего адресату по местонахождению Сторон, указанным в п.15 Договора.

11.3. Допускается направление Сторонами претензионных писем иными способами. Такие претензионные письма имеют юридическую силу, в случае получения Сторонами их оригиналов способом, указанным в п.11.2 Договора.

11.4. Срок рассмотрения претензионного письма составляет тридцать рабочих дней со дня получения последнего адресатом.

11.5. Споры из Договора разрешаются в судебном порядке в суде по месту нахождения Застройщика.

## 12. Форс-мажор

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по Договору в случае, если неисполнение обязательств явилось следствием действий непреодолимой силы, 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 их Сторон, включая изменение нормативов строительства, изменение требований, выполнение которых является обязательным условием для ввода Объекта в эксплуатацию, изменение требований к финансированию строительства, которые повлекут невозможность привлечения денежных средств для продолжения строительства, 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 может быть изменён в связи с неисполнением обязательств, принятых на себя организациями, осуществляющими организацию электро-, водоснабжение 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.

12.2. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору, должна своевременно, но не позднее 7 рабочих дней после наступления обстоятельств непреодолимой силы, письменно известить другую "Сторону", с предоставлением обосновывающих документов, выданных компетентными органами.

12.3. Стороны признают, что неплатежеспособность Сторон не является форс-мажорным обстоятельством.

## 13. Прочие условия

13.1. Настоящим Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, свободно, своей волей и в своем интересе дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку и (или) организацию обработки своих персональных данных, в состав которых входят сведения о фамилии, имени, отчестве, дате и месте рождения, адресе регистрации по месту жительства, паспортных данных, телефоне, в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору и обеспечению объекта долевого строительства (квартиры) всеми видами коммунальных услуг после передачи ее Участнику долевого строительства.

Участник долевого строительства, как субъект персональных данных, дает согласие на совершение Застройщиком в качестве оператора персональных данных любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, а также передачу (предоставление) персональных данных:

- управляющей компании Дома и организациям осуществляющим электроснабжение, холодное водоснабжение и водоотведение, теплоснабжение (при наличии), газоснабжение (при наличии), иных коммунальных услуг – для обеспечения заключения договоров и оказания всех видов коммунальных услуг после передачи объекта (квартиры) Участнику долевого строительства,

- органам, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и при необходимости иным государственным органам (в том числе надзорным, контрольным, судебным) и органам местного самоуправления при осуществлении ими своих функций.

Участник долевого строительства дает свое согласие на получение от Застройщика, его аффилированных и взаимозависимых лиц, информационных и рекламных смс-сообщений по телефонам, указанным в Договоре.

Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение 3 (Трех) лет с даты его предоставления.

В качестве подписи Участника долевого строительства, подтверждающей указанное в настоящем разделе Договора согласие Участника долевого строительства на обработку персональных данных, выступает подпись Участника долевого строительства, проставленная в разделе 15 настоящего Договора («Адреса реквизиты и подписи сторон»)

В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается

выданным Новым Участником долевого строительства, что подтверждает Новый участник долевого строительства, подписывая соответствующий договор уступки.

13.2. Стороны не имеют никаких сопутствующих устных договоренностей. Содержание текста Договора полностью соответствует действительному волеизъявлению Сторон.

13.3. Вся переписка по предмету Договора, предшествующая его заключению, теряет юридическую силу со дня заключения Договора.

13.4. Стороны признают, что если какое-либо из положений Договора становится недействительным в течение срока его действия вследствие изменения законодательства, остальные положения Договора обязательны для Сторон в течение срока действия настоящего Договора.

13.5. Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах на русском языке по одному для каждой из Сторон, и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

#### 14. Список приложений

14.1. Приложение №1 — "План объектов долевого строительства".

#### 15. Адреса и реквизиты и подписи сторон

**Застройщик:**

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
«КАПИТАЛСТРОЙ»

153002, г. Иваново, ул. 8 Марта, д.13

ОГРН 1183702016849, ИНН/КПП 3702205205/370201001

р/сч 40702810917000012905 в ИВАНОВСКОМ ОТДЕЛЕНИИ №8639 ПАО СБЕРБАНК

к/сч 30101810000000000608

БИК 042406608

\_\_\_\_\_  
И.М. Сидорова  
м.п.

Участник долевого строительства: \_\_\_\_\_.



Приложение №1  
К договору участия в долевом строительстве  
№ \_\_\_\_ от \_\_.\_\_.2018г  
лист 1 из 1

План объектов долевого строительства

\_\_ этаж

**Застройщик:**  
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
«КАПИТАЛСТРОЙ»  
Генеральный директор \_\_\_\_\_ И.М. Сидорова.

**Участник долевого строительства:** \_\_\_\_\_.