

ДОГОВОР № ЕС2-К-1
участия в долевом строительстве жилого дома

город Иваново

«___» _____ 201__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания Европейский стиль», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Митрофанова Вячеслава Леонидовича, действующей на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, далее совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

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 на основании полученного разрешения на строительство.

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 по адресу: переулок 2-й Минский в городе Иваново на земельном участке площадью 9 846 кв.м. с кадастровым номером 37:24:020619:1237, расположенном по адресу: город Иваново, переулок 2-й Минский, дом 8.

Этажность дома — 5 этажей, в том числе подземный 1.

Общая площадь дома — 3 437,3 кв.м.

Материал фундамента: сборные железобетонный фундаментные блоки.

Материал наружных стен — керамический кирпич.

Материал поэтажных перекрытий — сборные железобетонные пустотные плиты.

Класс энергоэффективности — В (высокий).

Класс сейсмостойкости — классификация не требуется, поскольку населенный пункт, в котором осуществляется строительство Объекта, расположен в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не внесен в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах (СП 14.13330.2011 «Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81*» утвержденный Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010 г. № 779).

Наличие вспомогательных помещений, лоджий, балконов, веранд — есть.

Проектная декларация размещена на сайте — европейскийстиль.рф. До момента подписания настоящего Договора Дольщик ознакомился с проектной декларацией.

Объект долевого строительства (квартира) — _____ комнатная квартира №___ (по проекту условный), назначение: жилое, расположенная на _____ этаже _____ подъезда, литера___ Объекта недвижимости, общей площадью _____ кв.м., в том числе площадь лоджии _____ кв.м.

Окончательные общая и жилая площади квартиры, площадь помещения определяются техническому плану после его составления; в техническом плане содержится указание на площадь квартиры с выделением площади лоджии, входящей в Объект недвижимости, строящегося с привлечением денежных средств Дольщика и других участников долевого строительства, в техническом состоянии, соответствующем проектно-техническим условиям и условиям настоящего Договора.

Объект долевого строительства отмечен на плане, являющемся Приложением №1 «Этажный план» к настоящему Договору, имеет планировку в соответствии с Приложением №2 «Планировка Объекта долевого строительства» и Приложением №3 «Экспликация Объекта долевого строительства» к настоящему Договору, и отображающими в графической форме расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) и нежилого помещения, местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемого) Объекта недвижимости, а также содержащими сведения о количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении, наличии и площади частей нежилого помещения.

ЗАСТРОЙЩИК _____

ДОЛЬЩИК _____

Проектные площади Объекта долевого строительства (Квартиры) – сумма площадей помещений Объекта долевого строительства, с учетом площадей лоджий с коэффициентом 0,5, согласно проектной документации на день подписания настоящего Договора.

Фактические площади Объекта долевого строительства – площади Объекта долевого строительства согласно технического обследования Объекта недвижимости, выполненного в установленном законом порядке к моменту ввода дома в эксплуатацию специалистами в области технической инвентаризации или кадастрового учета.

Сторонами допускается отклонение Фактической площади Объекта долевого строительства от Проектной площади (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 5% (Пять процентов). Изменение площади Объекта долевого строительства в указанных пределах не является нарушением условий Договора со стороны Застройщика и не является основанием для расторжения Договора, в том числе по решению суда или в одностороннем порядке.

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить Объект недвижимости и после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию передать Дольщику Объект долевого строительства по акту приема-передачи, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену в полном объеме согласно п.2.1 Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости в течение семи рабочих дней с момента получения соответствующего сообщения Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

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

1.2.1. В отношении Квартиры должна быть выполнена:

- планировка внутреннего пространства согласно Приложения №2;
- выполнено оштукатуривание кирпичной стены по установку газового котла, иные стены /перегородки не оштукатурены;
- выполнена черновая цементная стяжка полов;
- смонтирована система отопления с установкой отопительных приборов в соответствии с проектом;
- водопровод и канализация введены стояками в Квартиру с установкой счетчика холодной воды, сантехника отсутствует;
- выполнено остекление окон и лоджий ПВХ согласно проекта;
- выполнен ввод в квартиру электропроводки(без разводки по квартире), на лестничной клетке установлен счетчик энергопотребления, установлена розетка для подключения газового котла;
- выполнена внутренняя разводка газопровода в соответствии с проектом, с установкой счетчика;
- установлен газовый 2-х контурный котел в соответствии с проектом;
- установка газовой плиты не предусмотрена;
- установлена входная металлическая дверь, межкомнатные двери отсутствуют.

1.2.2. В отношении нежилого помещения должна быть выполнена:

- планировка внутреннего пространства согласно Приложения №2;
- стены не оштукатурены, выполнены из красного кирпича;
- выполнена бетонная подготовка под полы (без стяжки пола);
- выполнен ввод электричества в помещение, с установкой выключателя.

1.3. Застройщик обеспечивает возведение объекта недвижимости в соответствии с разработанной проектной документацией. Стороны при заключении Договора исходят из того, что свидетельством соответствия передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства строительно-техническим нормам и правилам, проектной документации, а также иным обязательным требованиям является разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию, в котором находится Объект долевого строительства.

1.4. Застройщик обеспечивает возведение Объекта недвижимости в соответствии с разработанной проектной документацией в срок до 22 июня 2020 года. Указанный срок может быть изменен в установленном законом порядке Застройщиком в случае продления разрешения на строительство Объекта недвижимости.

1.5. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства устанавливается на пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

ЗАСТРОЙЩИК _____

ДОЛЬЩИК _____

1.6. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, устанавливается на три года. Гарантийный срок на иное имущество, входящее в комплектацию Объекта долевого строительства (двери, включая дверные ручки, окна, оконная фурнитура и др.) равен гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

1.7. Техническое состояние объекта долевого строительства может измениться в связи с изменениями требований, предъявляемых службой государственного строительного надзора по Ивановской области для ввода объекта недвижимости в эксплуатацию.

1.8. Настоящий Договор подлежит обязательной государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области.

1.9. Право собственности на объект долевого строительства у Дольщика 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 осуществляются Дольщиком самостоятельно и за свой счет в полном объеме.

2. Цена и порядок расчетов

2.1. Стоимость Объекта долевого строительства (цена Договора) составляет _____ (_____) рублей.

2.2. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства в порядке и сроки, предусмотренные настоящим разделом Договора. Цена Договора НДС не облагается. Экономия при строительстве Объекта недвижимости в случае ее возникновения остается в распоряжении Застройщика.

2.3. Застройщик вправе использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства исключительно для целей, предусмотренных ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.4. Оплата, указанная в п. 2.1. Договора суммы денежных средств, производится Дольщиком в следующем порядке и сроки:

_____,00 (_____) рублей, 00 копеек, в течение 3-х (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области.

2.5. Оплата по настоящему Договору производится Дольщиком в рублях в безналичной форме путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

2.6. Цена, установленная в п. 2.1. настоящего Договора, может быть изменена после заключения настоящего Договора (за исключением случая 100% оплаты долевого участия в строительстве) по взаимному соглашению Сторон, оформленному в письменном виде. Основаниями для изменения цены Договора могут послужить любые обстоятельства, которые по взаимному мнению сторон являются достаточными для изменения цены Договора, в том числе обстоятельства, которые связаны с увеличением стоимости строительства Объекта недвижимости, существенное повышение цен на строительные материалы и как следствие удорожание строительства Объекта долевого строительства, принятие (изменения) тарифов на подключение Объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, и, как следствие изменение платы за подключение Объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения.

2.7. В случаях изменения цены согласно п.2.6. Договора, окончательный расчёт Дольщика с Застройщиком по настоящему Договору должен быть произведён до момента подписания акта приёма-передачи объекта долевого строительства Дольщику.

2.8. Просрочка внесения оплаты, предусмотренной п. 2.4 настоящего Договора, Дольщиком более чем на 2 (Два) месяца является основанием для расторжения Застройщиком настоящего Договора в одностороннем порядке.

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

3. Права и обязанности сторон

ЗАСТРОЙЩИК _____

ДОЛЬЩИК _____

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Гарантировать Дольщику, что отсутствуют какие-либо права третьих лиц на Объект долевого строительства.

3.1.2. Гарантировать, что качество Объекта долевого строительства, будет соответствовать условиям Договора, а также требованиям технических регламентов и градостроительных регламентов, проектной декларации, а также иным обязательным требованиям.

3.1.3. Осуществлять создание Объекта долевого строительства в соответствии с условиями Договора и требованиями действующего законодательства.

3.1.4. Застройщик вправе самостоятельно, по своему усмотрению, вносить в проектную документацию любые корректировки и изменения, касающиеся Объекта недвижимости и мест общего пользования, но не затрагивающие планировки и технического состояния Объекта долевого строительства. Специального уведомления или получения согласия Дольщика на осуществление названных действий не требуется.

3.1.5. Завершить строительство и сдать в эксплуатацию Объект недвижимости в установленный срок.

3.1.6. Обеспечить все необходимые условия и предоставить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области все необходимые документы, требуемые со стороны Застройщика, для оформления и регистрации права собственности на Объект долевого строительства за Дольщиком.

3.1.7. Если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный Договором срок не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Дольщику осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

3.1.8. После получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию в течение шести месяцев передать Дольщику по акту приема-передачи Объект долевого строительства в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором.

3.1.9. Дольщик не вправе требовать от Застройщика передачи объекта долевого строительства до полного выполнения всех своих обязательств по настоящему Договору, а также до получения Застройщиком в установленном законом порядке разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию.

3.2. Дольщик обязуется:

3.2.1. Произвести оплату Цены Договора в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.2.2. Совместно с Застройщиком зарегистрировать настоящий Договор в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области.

3.2.3. Дольщик обязан немедленно известить Застройщика о возникновении финансовых затруднений и других обстоятельствах, делающих невозможным выполнение Дольщиком своих обязательств по оплате Цены Договора. При этом Дольщик обязан решить вопрос об уступке своих прав и передаче обязанностей (произвести перевод долга) по настоящему Договору иному лицу, обладающему необходимыми материальными возможностями для оплаты Цены Договора в срок не более одного месяца со дня извещения Застройщика. При этом Застройщик вправе предлагать Дольщику лиц, которым могут быть переданы права и обязанности по настоящему Договору, а Дольщик обязан рассмотреть данные предложения. Уступка прав перевода долга осуществляется Дольщиком в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ и настоящим Договором

3.2.4. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

3.2.5. Договор об уступке прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области, копию которого Дольщик обязан в течение 3-х рабочих дней с момента государственной регистрации предоставить Застройщику.

3.2.6. Отказ от права долевого участия в строительстве жилого дома в пользу третьих лиц допускается только с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области и до момента передачи объекта долевого строительства Дольщику.

ЗАСТРОЙЩИК _____

ДОЛЬЩИК _____

3.2.7. Дольщик настоящим уведомлен и выражает согласие на то, что в случае уступки права требования объекта долевого строительства по настоящему договору третьему лицу, он лишается права требования неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства по настоящему договору.

3.2.8. При отказе от права долевого участия в строительстве жилого дома по настоящему договору в пользу третьих лиц после получения Застройщиком разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию Цессинарий (Новый дольщик) не вправе требовать от Застройщика выплаты неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, а также не вправе требовать от Застройщика выплаты неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период, предшествующий дате заключения договора уступки права требования.

3.2.9. Письменно уведомить и получить согласие Застройщика на установление на объект долевого строительства каких-либо обременений.

3.2.10. До момента подписания Акта приема-передачи объекта долевого строительства получить от Застройщика письменное разрешение на право нахождения на территории строящегося объекта недвижимости и осмотра объекта долевого строительства

3.2.11. Получив сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

3.2.11.1. Моментом получения уведомления стороной по настоящему договору, а также моментом предупреждения считается:

– дата, указанная в уведомлении о вручении уведомления по адресу (месту нахождения, месту жительства) стороны договора, указанному в нем;

– дата отказа стороны договора от получения уведомления;

– дата, на которую уведомление, направленное по почте заказным письмом с уведомлением по адресу (месту нахождения, месту жительства) стороны договора, указанному в нем, не вручено в связи с отсутствием адресата по указанному адресу (месту нахождения, месту жительства), истечением срока его хранения и т.п.

Надлежащим уведомлением признается направление заказного письма по реквизитам указанным в настоящем договоре или сообщении стороны (при их изменении), независимо от того, кто является фактическим получателем уведомления, либо письмо вернулось в связи с истечением срока его хранения, отказом от получения, отсутствием адресата и т.п.

3.2.12. Одновременно с подписанием акта приема-передачи Объекта долевого строительства заключить с эксплуатирующей организацией Договор на эксплуатацию и техническое обслуживание до момента выбора одного из способов управления многоквартирным домом в соответствии с Жилищным Кодексом РФ.

3.2.13. В случае не заключения Договора с эксплуатирующей организацией самостоятельно нести бремя содержания Объекта долевого строительства, а если расходы на содержание такого Объекта долевого строительства понес Застройщик, компенсировать расходы на содержание и эксплуатацию Объекта недвижимости, коммунальным услугам, а также расходы на содержание общего имущества Объекта недвижимости по счетам эксплуатирующей организации с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства до момента выбора Участником долевого строительства одного из способов управления Жилого дома в соответствии с Жилищным Кодексом РФ.

3.2.14. С момента передачи Объекта долевого строительства Дольщику нести все расходы по содержанию Объекта долевого строительства: газоснабжение, электроснабжение, водопотребление, водоотведение, плату за техническое обслуживание газового оборудования иные коммунальные платежи, нести затраты по содержанию общего имущества Объекта недвижимости, оплачивать охранные услуги, соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания придомовой территории, действующие на территории РФ.

3.2.15. Подать документы на государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области в течение одного месяца с момента принятия Объекта долевого строительства по акту приема-передачи.

3.2.16. В случае досрочного ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости погасить всю имеющуюся задолженность по оплате Договора до момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.2.17. В течение трех календарных дней письменно уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных (местонахождение, место регистрации, паспортные данные, реквизиты и др.).

ЗАСТРОЙЩИК _____

ДОЛЬЩИК _____

3.2.18. До подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства не производить в нем какие-либо ремонтные работы, а также обязуется до государственной регистрации права собственности на Квартиру, не проводить в нем работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка и/или переустройство, как то: возведение либо демонтаж внутренних межкомнатных перегородок, самовольную разводку всех инженерных коммуникаций, электрики и т.д.).

3.2.19. Не проводить в течение гарантийного срока в Объекте недвижимости, в том числе в Квартире, любые работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы (установка снаружи здания любых устройств и сооружений, остекление лоджий, а также любые другие работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания), без письменного согласия на то Застройщика.

3.3. Дольщик вправе:

3.3.1. В период с даты заключения настоящего Договора до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства уступить права требований по настоящему Договору. Такая уступка допускается только после уплаты Дольщиком Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Дольщика в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ и настоящим Договором.

3.3.2. 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 п. 3.3.3 настоящего Договора.

3.3.3. 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, Дольщик вправе потребовать от Застройщика по своему выбору:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, необходимый Застройщику для такого устранения;
- соразмерного уменьшения цены Договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков, согласно утвержденным Федеральным единичным расценкам.

3.3.4. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства или не устранения выявленных недостатков в установленный Дольщиком разумный срок, Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств, а также уплаты процентов, предусмотренных частью 2 статьи 9 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» №214-ФЗ от 30.12.2004г.

3.3.5. Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

3.3.6. Получать от Застройщика всю необходимую информацию о ходе строительства.

4. Особые условия

4.1. Право собственности на Квартиру у Дольщика 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 осуществляются Дольщиком самостоятельно и за свой счёт.

4.2. 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 Дольщиком и Застройщиком совместно.

4.3. В случае возникновения спора между сторонами по качеству передаваемого объекта долевого строительства единственным доказательством наличия недостатков является заключение экспертизы.

4.4. Стороны пришли к соглашению о том, что Застройщик вправе самостоятельно по своему усмотрению вносить в проектную документацию любые корректировки и изменения, касающиеся Дома, включая места общего пользования, но не затрагивающие планировки Объектов долевого строительства. Уведомление или получение согласия от Участника (ков) долевого строительства на осуществление вышеуказанных действий не требуется.

ЗАСТРОЙЩИК _____

ДОЛЬЩИК _____

5. Обеспечение исполнения обязательств

5.1. Способами обеспечения исполнения обязательства Застройщика по настоящему Договору является:

– Залог: с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считается находящимся в залоге Объект недвижимости, в состав которого входят объекты долевого строительства и доля в общем имуществе, подлежащая передаче Дольщику, а также право собственности на земельный участок общей площадью 11 247 кв.м., расположенный по адресу: г. Иваново, пер. 2-й Минский, дом 8 с кадастровым номером 37:24:020619:63.

Стороны пришли к соглашению о том, что характеристики исходного земельного участка, указанного в настоящем Договоре, могут быть изменены Застройщиком в случае раздела земельного участка, выделения, объединения, перераспределения и т.д. без необходимости получения дополнительного согласия участника долевого строительства.

Настоящим участник долевого строительства дает согласие на осуществление Застройщиком всех юридических и фактических действий для разделения/объединения/перераспределения/выдела земельного участка, таким образом, чтобы земельный участок, необходимый для строительства и последующей эксплуатации объекта недвижимости представлял собой самостоятельный обособленный объект, включая согласие на оформление Застройщиком прав собственности на все земельные участки, образованные в результате раздела исходного земельного участка. Участник долевого строительства выражает свое согласие на уменьшение предмета залога в связи с предстоящим разделом/объединением/перераспределением исходного земельного участка и образованием земельного участка, необходимого для строительства и последующей эксплуатации объекта недвижимости и иных.

С момента постановки на кадастровый учет земельного участка образованного под объектом недвижимости, и государственной регистрации Застройщиком (собственником) права собственности на данный земельный участок, у Участника долевого строительства возникает право залога данного земельного участка в соответствии со ст. 13 Закона 214-ФЗ. Одновременно с этим Участник долевого строительства выражает свое согласие на прекращение залога на исходный земельный участок и земельные участки, образованные после разделения исходного земельного участка, и не занятые под строительство объекта недвижимости; данные земельные участки не будут находиться в залоге у Участника долевого строительства в соответствии со ст.13 Закона 214-ФЗ.

– Перечисление Застройщиком в компенсационный фонд долевого строительства взноса в размере 1,2 % от суммы договора долевого участия.

5.2. Залогом обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика:

– возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных 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» и настоящим Договором;

– уплата Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств.

5.3. Защита прав граждан-участников долевого строительства осуществляется путём перечисления Застройщиком, привлекающих для строительства многоквартирных домов денежные средства участников долевого строительства обязательных взносов (отчислений) в Публично Правовую Компанию «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства». Проверка уплаты взносов Застройщиком по Договору долевого участия производится на сайте фонд214.рф в разделе «Дольщикам».

6. Ответственность сторон

6.1. При уклонении Дольщика от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 3.2.11. настоящего Договора срок или при отказе Дольщика от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 3.3.2. настоящего Договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Дольщику, составляет односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. Эти меры могут применяться при условии, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком сообщения о сдаче либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе

ЗАСТРОЙЩИК _____

ДОЛЬЩИК _____

Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу. При этом риск случайной гибели и повреждения Объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

6.2. Ни одна из сторон не несет ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств, возникших независимо от воли сторон (форс-мажор).

6.2.1. "Форс-мажор" означает:

6.2.1.1. Любой указ, распоряжение или письменную директиву любого органа власти, учреждения, организации, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора или сам Объект недвижимости, независимо от того в какой форме выйдет этот документ;

6.2.1.2. Мятеж, бунт, общественные беспорядки или военные действия в государственном масштабе;

6.2.1.3. Пожары, наводнения или другие стихийные и природные бедствия, непосредственно влияющие на ход строительства;

6.2.1.4. Любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

6.2.2. Наличие указанных в п. 6.2.1 обстоятельств должно подтверждаться документально. При этом новые сроки исполнения обязательств по настоящему Договору определяются сторонами дополнительным соглашением.

6.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, не позднее 20-ти (двадцати) рабочих дней с момента их наступления в письменной форме извещает другую Сторону о наступлении данных обстоятельств, предполагаемом сроке действия и прекращения выше указанных обстоятельств.

6.4. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.5. Отклонение фактической площади Квартыры от проектной площади в пределах 5% не считается существенным нарушением требований к качеству и существенным изменением размера Квартыры и не является основанием для расторжения Договора, в том числе по решению суда или в одностороннем порядке.

7. Срок действия Договора, порядок его изменения, дополнения и расторжения

7.1. Настоящий Договор вступает в силу и считается заключенным с даты его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

7.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.3. Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.4. Между Сторонами согласовано, что Застройщик в случае производственной либо иной необходимости, а также наступления форс – мажорных обстоятельств, вправе продлить срок возведения (строительства) Объекта недвижимости. В этом случае Стороны обязуются внести необходимые изменения в Договор в следующем порядке:

7.4.1. Застройщик направляет Дольщикам письменное сообщение об изменении срока возведения Объекта с указанием нового срока.

7.4.2. Дольщик обязан в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения подойти в офис Застройщика и подписать соглашение об изменении необходимых условий Договора или представить мотивированный письменный отказ от его подписания.

7.4.3. В случае получения отказа от заключения соответствующего соглашения либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении, требование об изменении Договора может быть заявлено Застройщиком в судебном порядке.

7.4.4. Письменное соглашение об изменении условий Договора о сроке окончания строительства подлежит государственной регистрации, которая осуществляется Сторонами совместно, уклонение от предоставления документов в регистрирующий орган не допускается.

7.5. Настоящий Договор может быть в любое время расторгнут по взаимному соглашению сторон. При расторжении настоящего Договора по инициативе Дольщика (если это не вызвано неисполнением условий Договора Застройщиком), Дольщик утрачивает право на получение в собственность квартиры. При

ЗАСТРОЙЩИК _____

ДОЛЬЩИК _____

этом Застройщик возвращает Дольщику денежные средства, перечисленные Дольщиком в качестве Цены Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента расторжения Договора.

7.6. По требованию Дольщика настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, установленных 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».

7.7. 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.

8. Заключительные положения

8.1. Спорные вопросы по настоящему Договору Стороны обязуются разрешать путем переговоров на основании действующего законодательства РФ. При недостижении согласия – споры разрешаются в судебном порядке. Досудебный претензионный порядок разрешения споров является правом Дольщика. Сторона, в адрес которой направлено претензионное письмо, обязана дать мотивированный ответ на него в течение 30 календарных дней с момента получения претензии.

8.2. В случае изменения у какой - либо из Сторон реквизитов, указанных в разделе 9 настоящего Договора, она обязана в течение десяти календарных дней письменно известить об этом другую Сторону. В случае невыполнения указанного требования надлежащим будет считаться извещение, уведомление, направленное по известному адресу, а надлежащим платежом - платеж, осуществленный по известным банковским реквизитам. Надлежащим уведомлением, считается уведомление, направленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, независимо от того, кто получил корреспонденцию, сторона по Договору, либо третье лицо, либо письмо вернулось в связи с истечением срока хранения, отказом адресата от получения корреспонденции либо по иным основаниям.

8.3. Подписывая настоящий договор, участник долевого строительства в соответствии со ст.9 Федерального закона от 27.07.2006 года №152-ФЗ «О персональных данных» дает согласие Застройщику на обработку (совершение действий (операций) 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) следующих своих персональных данных: фамилия, имя, отчество; дата рождения; место рождения; пол; гражданство; паспортные данные, адрес места жительства; номер телефона; номер и дата Договора; дата и номер государственной регистрации договора, цена Договора, характеристики объекта долевого строительства, в случае возникновения в этом необходимости.

Обработка персональных данных Участника долевого строительства предполагает:

– их передачу Застройщиком Страховщику, с которым Застройщик заключил Договор страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости (далее – Договор страхования), в целях исполнения обязательств перед выгодоприобретателем (участником долевого строительства) по Договору страхования;

– их передачу управляющей компании, с которой Застройщиком будет заключен договор управления Объектом недвижимости, в целях осуществляется заселения участника долевого строительства. Согласие участника долевого строительства на обработку персональных данных действует на период срока действия договора страхования, договора управления Объектом недвижимости.

8.4. Во всех случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.5. Приложения являются неотъемлемыми частями настоящего Договора.

8.6. Настоящий Договор составлен в трёх экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один – Дольщику, второй — Застройщику, третий — в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области.

9. Адреса, реквизиты и подписи сторон

ЗАСТРОЙЩИК _____

ДОЛЬЩИК _____

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «СК Европейский стиль»
Адрес места нахождения:
153029, Ивановская область,
г. Иваново, пер. 2-й Минский, д.8,офис 3
ИНН/КПП: 3702177967/370201001
ОГРН 1173702010899
Банковские реквизиты:
Банк получателя:
Банк ГПБ (АО) г. Москва
БИК Банка: 044525823
К/с: 30101810200000000823
Р/с: 40702810100000011138

Генеральный директор
ООО «СК Европейский стиль»

_____/Митрофанов В.Л./

М.П.

ДОЛЬЩИК:

ЗАСТРОЙЩИК _____

ДОЛЬЩИК _____

Этажный план

ЗАСТРОЙЩИК _____

ДОЛЬЩИК _____

ЗАСТРОЙЩИК _____

ДОЛЬЩИК _____

Планировка объекта долевого строительства

ЗАСТРОЙЩИК _____

ДОЛЬЩИК _____

ЗАСТРОЙЩИК _____

ДОЛЬЩИК _____

Экспликация объекта долевого строительства

Номер помещения	Наименование	Площадь, кв.м.

площадь лоджий входит в общую площадь с коэффициентом 0,5

ЗАСТРОЙЩИК _____

ДОЛЬЩИК _____

ЗАСТРОЙЩИК _____

ДОЛЬЩИК _____